

346.043

BUD

t 21

TINJAUAN YURIDIS SERTIPIKAT GANDA DI KABUPATEN BANJARNEGARA

TESIS S2

**Program Studi
Magister Kenotariatan UNDIP**



Oleh :

**RIANA BUDHIJANI, SH
B4B 002 153**

**PROGRAM PASCA SARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2004**

TINJAUAN YURIDIS SERTIPIKAT GANDA
DI KABUPATEN BANJARNEGARA

TESIS S2

Oleh :

RIANA BUDHIJANI, SH
B4B 002 153

Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji
Pada Tanggal 14 September 2004
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

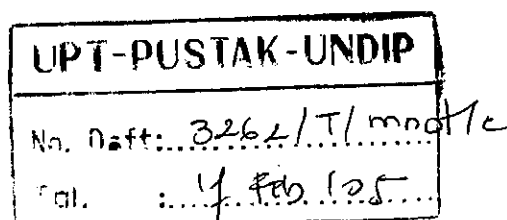
Menyetujui
Komisi Pembimbing

Pembimbing Utama

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan


Hj. ENDANG SRI SANTI, SH., MH.
NIP. 130 929 452


Prof. I.G.N. SUGANGGA, SH.
NIP. 130 359 063



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb.

Pertama-tama penulis panjatkan syukur kehadirat Allah SWT, atas rahmat dan karunia-Nya, sehingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan karya tulis yang berjudul "*Tinjauan Yuridis Sertipikat Ganda Di Kabupaten Banjarnegara*" sebagai salah satu persyaratan untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan pada Program studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Dalam proses penulisan karya ilmiah ini, penulis mendapat banyak bantuan baik sumbangan pemikiran maupun tenaga yang tidak ternilai harganya. Untuk itu pada kesempatan ini penulis dengan segala keikhlasan untuk menyampaikan rasa terima kasih kepada :

1. Kepada Prof. Ir. H. Eko Budihardjo, MSc. Sebagai Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Kepada Prof. Dr. dr. Suharjo Hadisaputro Sebagai Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Prof. I.G.N. Sugangga, SH, Ketua Program Magister Kenotariatan;
4. Bapak R. Suharto, S.H., M.Hum., Selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang juga selaku dosen Penguji tesis karya ilmiah ini;
5. Ibu Hj. Endang Sri Santi, S.H., M.H., Selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan selama penyusunan Tesis ini;
6. Ibu Anna Silviana, S.H., M.Hum. sebagai tim penguji tesis yang meluangkan waktu untuk menguji dan memberikan saran yang membangun untuk memperbaiki karya ilmiah ini;

7. Bapak H. Achmad Chulaemi, S.H., sebagai tim penguji tesis yang meluangkan waktu untuk menguji dan memberikan saran yang membangun untuk memperbaiki karya ilmiah ini;
8. Ibu Hj. Sri Sudaryatmi, S.H., M.Hum., sebagai tim penguji tesis yang meluangkan waktu untuk menguji dan memberikan saran yang membangun untuk memperbaiki karya ilmiah ini;
9. Untuk seluruh staf pengajar dan staf karyawan pengajaran pada program Studi Magister Kenotariatan yang telah membantu penulis selama menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan;
10. Bapak Bambang Purwadi, S.H. ; Bapak Setiadjud, S.H serta Bapak Muhammad Syukri, BPN Kabupaten Banjarnegara yang telah meluangkan waktu membantu penulis dalam penelitian di lapangan;
11. Bapak H.Toto Hardono Kepala Desa Purwonegoro ; Bapak Suharto Kepala dusun Desa Purwonegoro; beserta seluruh staf Kantor Desa Purwonegoro yang telah membantu penulis dalam perolehan data-data;
12. Bapak Salim Achmad, S.H.; Bapak Agus Endrianto, S.H.; serta Bapak Agus Bharata, S.H. dari Pengadilan Negeri Banjarnegara yang telah membantu penulis dalam pencarian data;
13. Bapak Hantoro Hilarius Luturmele, S.H., Pengacara yang telah membantu penulis dalam pencarian data ;
14. Bunda Yudowati tersayang yang begitu banyak mendukung moril dan materi selama perjalanan studi penulis sehingga dapat menyelesaikan studi ini ;
15. Kakak-kakakku(mba Tia; mba Mala; mas Lukman sekalian) beserta para keponakanku(Desti; Sinta; Pandu; Tania; Sekar; Delia, dan Adam) yang banyak memotivasi penulis sehingga dapat menyelesaikan studi ini hingga selesai.
16. Suamiku Awan Tri P. yang telah memacu semangat untuk menyelesaikan studi penulis hingga selesai;

17. Teman-teman seperjuangan dalam suka dan duka: mba Ana; mba Fitri; mba Eni; mba Tri; mba Nani; mba Didit; mba Hani; mba Retno; mba Indah; mba Ambar; pak John dan teman-teman satu angkatan lainnya yang tidak dapat disebut satu persatu.

Meskipun karya ilmiah ini merupakan hasil kerja maksimal dari penulis, tetapi penulis menyadari ketidak sempurnaan dari tesis ini. Semua itu disebabkan karena keterbatasan ilmu yang penulis miliki, maka kritik dan saran untuk meningkatkan mutu karya ilmiah ini penulis harapkan untuk perbaikan karya ini agar lebih bermanfaat.

Wassalammualaikum Wr.Wb.

Semarang, Agustus 2004

Penulis

PERNYATAAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan penulis sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penelitian maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya telah dijelaskan didalam tulisan dan daftar pustaka dari tulisan ini.

Semarang, Agustus 2004

Penulis

Riana Budhijani, SH.

ABSTRAKSI

Tinjauan Yuridis Sertipikat Ganda Di Kabupaten Banjarnegara

Oleh :

Riana Budhijani, SH

B4B 002 153

Sertipikat merupakan salinan Buku Tanah dan Surat Ukur dari data Buku Tanah dan Surat Ukur yang ada di Kantor Pertanahan. Ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat dimaksudkan bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang ada dalam sertipikat dianggap sebagai data yang benar dalam kehidupan sehari-hari maupun dihadapan Pengadilan.

Terdapat kasus satu bidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertipikat yang datanya berlainan dan letak tanahnya saling tumpang tindih seluruhnya atau sebagian. Kasus semacam ini sebagai penerbitan sertipikat ganda. Persoalan sengketa atas tanah penyelesaiannya dapat ditempuh melalui instansi Badan Pertanahan Nasional yang meliputi langkah penyelesaian secara musyawarah, penelitian dan pengumpulan data, pencegahan/mutasi dan pencabutan/pembatalan terhadap salah satu sertipikat tersebut. Apabila penyelesaian tersebut tidak tercapai maka penyelesaiannya melalui Pengadilan dengan mengajukan suatu gugatan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan dan untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa sertipikat ganda/sertipikat yang tumpang tindih oleh Kantor Pertanahan, serta mengetahui pertimbangan hakim terhadap sengketa yang terjadi.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris. Pengumpulan data dan data hukum menggunakan bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder yang dikumpulkan melalui pengamatan, wawancara dan studi dokumen-dokumen hukum. Teknik analisis dilakukan secara kualitatif, apa yang dinyatakan oleh responden secara lisan maupun secara tertulis dan adanya perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu bagian yang utuh.

Berdasarkan hasil penelitian, maka diperoleh beberapa kesimpulan, terjadinya sertipikat ganda maupun sertipikat tumpang tindih merupakan akibat tidak dipetakkannya gambar situasi/Surat Ukur yang menjadi lampiran sertipikat pada peta pendaftaran tanah/peta situasi yang ada pada Kantor Pertanahan setempat. Demikian pula pada saat penunjukan batas tanah oleh pemohon secara sengaja atau tidak sengaja telah keliru sehingga gambar situasinya menggambarkan keadaan batas-batas yang bukan sebenarnya atau salah. Sebagai tindak lanjut penyelesaian sengketa pertanahan, khususnya sertipikat ganda ini adalah pembatalan/pencabutan salah satu sertipikat tersebut oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional(BPN).

ABSTRACT
THE LEGAL STUDIES OF DCUBLE CERTIFICATES IN
BANJARNEGARA REGENCY

By

Riana Budhijani, S.H.

B4E 002 153

Certificate is a copied land book and plan/letter of measurement (surat ukur) getting from a land book data and plan, which is kept. in Land Office. Article 19 of UUPA cites : as long as could not be proved in contrary physically data and legally data that are written in the certificate assumed correct, before the court or in daily life.

Double certificate cause of there is different data but the land is the same, sometimes not precisely the same, means there are the land with the line border is overlap.

The Office Of National Land settles the double certificates case by amicable negotiation. Base on the collected data related to the case. The decision decided by The Office Of National Land was cancellation and transfer (mutasi), when the parties felt not satisfy possible for them to bring the case before the court.

The research purpose were; wanted to know the causal factors of double certificates and also the case settlement done by The Office Of National Land.

The research done by using legal empirical approach. The data collected were primary and secondary data. The technique for collecting the primary data was interview; documentary study is done for collecting the secondary data.

The conclusions were the double certificate case cause of situation photograph/ plan was not mapped, also the situation photograph did not describe the line border accurately, consequently one of two certificate have to be canceled by the Chief of the Office Of National Land.

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
PERNYATAAN.....	v
ABSTRAKSI	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
 BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	7
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Manfaat Penelitian	9
1.5. Sistematika Penulisan Tesis	9
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Pengertian Umum Pendaftaran Tanah	11
2.1.1. Pengertian Pendaftaran Tanah	11
2.1.2. Asas Pendaftaran Tanah	18
2.1.3. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	20
2.1.4. Tujuan Pendaftaran Tanah	22
2.1.5. Sistim Pendaftaran Tanah	24
2.1.6. Sistim Publikasi Pendaftaran Tanah	25
2.2. Sertipikat Cacat Hukum Dalam Pendaftaran Tanah	30
2.2.1. Pengertian Sertipikat.....	30
2.2.2. Sertipikat Cacat Hukum	37
	viii

2.3. Faktor-Faktor Terjadinya Sertipikat Ganda	40
2.3.1. Pengertian Sertipikat Ganda.....	40
2.3.2. Faktor-Faktor Penyebab Sertipikat Ganda	42
2.3.3. Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda	45
2.3.3.1. Pengertian Sengketa Hak Atas Tanah	45
2.3.3.2. Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda	46
2.3.3.3. Pembatalan Hak Atas Tanah	50
2.3.3.4. Tata Cara Pembatalan Hak Atas Tanah	55

BAB III METODE PENELITIAN.

3.1. Metode Pendekatan	62
3.2. Spesifikasi Penelitian	62
3.3. Lokasi Penelitian	63
3.4. Metode Populasi Dan Penentuan Sampel	63
3.4.1. Populasi	63
3.4.2. Sampel	63
3.5. Tehnik Pengumpulan Data	64
3.6. Metode Analisis Data	66

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	68
4.1.1. Kabupaten Banjarnegara	68
4.1.2. Desa Purwonegoro	69
4.2. Kasus Posisi.....	71
4.2.1. Pendapat Penggugat	77
4.2.2. Pendapat Tergugat.....	78
4.2.3. Pertimbangan Hakim	99
4.3. Faktor Penyebab Sertipikat Ganda Di Kabupaten Banjarnegara ..	110
4.3.1. Faktor Ekstern Terjadinya Sertipikat Ganda Di Kabupaten Banjarnegara	110

4.3.2. Faktor Intern Terjadinya Sertipikat Ganda Di Kabupaten Banjarnegara	113
4.3.3. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara Dalam Penyelesaian Kasus Sertipikat Ganda Di Kabupaten Banjarnegara	120

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan.....	124
5.2. Saran.....	124

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

4.1.1. Kecamatan di Kabupaten Banjarnegara.....	68
---	----

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG.

Tanah yang merupakan permukaan bumi (Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria) merupakan tempat manusia hidup dan berkembang, tanah menjadi sumber bagi segala kepentingan hidup manusia. Dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang bertitik berat pada pembangunan ekonomi dan tercapainya masyarakat adil, makmur dan berdasarkan Pancasila dan Undang-undang 1945, tanah memiliki fungsi yang sangat penting. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia karenanya tidak mengherankan setiap manusia ingin memiliki atau menguasainya, yang berakibat timbulnya masalah-masalah pertanahan yang kerap kali bisa menimbulkan perselisihan.

Dengan disahkannya Undang-undang Pokok Agraria dikenal UUPA pada tanggal 24 September 1960 berarti telah diletakkan landasan bagi penyelenggaraan administrasi pertanahan guna mewujudkan tujuan nasional. Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 tahun 1988 Kantor Agraria di tingkat Kabupaten, Kantor Direktorat Agraria di tingkat Propinsi dan Kantor Direktorat Jenderal di tingkat Pusat semua dibawah Departemen Dalam Negeri ini diolah atau ditingkatkan menjadi Badan Pertanahan Nasional yang berarti merupakan lembaga non departemen. Selanjutnya berdasarkan

UPT-PUSTAK-UNDIP

Keputusan Presiden Nomor 96 Tahun 1993 Kepala BPN menjadi Menteri Negara Agraria maka terbentuklah Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN

Badan Pertanahan Nasional dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan untuk menciptakan kemakmuran dan meningkatkan kesejahteraan rakyat meliputi aspek pengaturan penggunaan, penguasaan dan penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah serta pengukuran, pemetaan dan pendaftaran tanah. Sasaran pembangunan bidang pertanahan adalah Catur Tertib Pertanahan yaitu :

- a. Tertib Hukum Pertanahan.
- b. Tertib Administrasi Pertanahan.
- c. Tertib Penggunaan Tanah.
- d. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

Gambaran tentang kondisi dari masing-masing tertib hukum tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Tertib Hukum Pertanahan, merupakan keadaan dimana :
 1. Seluruh perangkat peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan telah tersusun secara lengkap dan komprehensif.
 2. Semua peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan telah diterapkan pelaksanaannya secara efektif.
 3. Semua pihak yang menguasai atau menggunakan tanah mempunyai hubungan hukum yang sah dengan tanah yang bersangkutan menurut peraturan yang berlaku.

b. Tertib Administrasi Pertanahan, merupakan keadaan dimana :

1. Untuk setiap bidang tanah telah tersedia catatan mengenai aspek-aspek ukuran fisik, penguasaan, penggunaan, jenis hak dan kepastian hukumnya yang dikelola dalam sistim informasi pertanahan yang lengkap.
2. Terdapat mekanisme prosedur /atau tata cara kerja pelayanan di bidang pertanahan yang sederhana, cepat dan murah tetap menjamin kepastian hukum yang dilaksanakan secara tertib dan konsisten.
3. Penyimpangan warkah-warkah yang berkaitan dengan pemberian hak dan pensertipikatan tanah dilaksanakan secara tertib, beraturan dan terjamin keamanannya.

c. Tertib Penggunaan Tanah, merupakan keadaan dimana :

1. Tanah telah digunakan secara lestari, optimal, serasi dan seimbang. Sesuai dengan potensi guna berbagai kegiatan kehidupan dan penghidupan yang diperlukan untuk menunjang terwujudnya tujuan nasional.
2. Penggunaan tanah di daerah perkotaan telah dapat menciptakan suasana yang aman tertib, lancar dan sehat.
3. Tidak terdapat pembentukan kepentingan antar sektor dalam peruntukan tanah.

d. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup, merupakan keadaan dimana :

1. Penanganan bidang Pertanahan telah dapat menunjang upaya kelestarian lingkungan hidup.
2. Pemberian Hak Atas Tanah dan pengarahannya telah dapat menunjang terwujudnya pembangunan yang berkelanjutan dan berwawasan lingkungan.
3. Semua pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah telah melaksanakan kewajiban sehubungan dengan pemeliharaan tanah tersebut.

Tertib administrasi pertanahan merupakan sasaran dari usaha memperoleh kepastian hukum dan kepastian Hak Atas Tanah. Undang-undang Pokok Agraria telah meletakkan kewajiban pada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah-tanah yang ada di seluruh Indonesia disamping bagi para pemegang hak untuk mendaftar hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pendaftaran tanah dilaksanakan dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum yang meliputi :

- a. Kepastian hukum mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hukum).
- b. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak (obyek hukum).
- c. Kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya.

Untuk kepastian hak atas tanahnya diberikan surat bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat,

disebut Sertipikat.

Bahwa untuk penerbitan sertipikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon , para pemilik tanah yang bersebelahan, Parnong Desa maupun pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan penerbitan sertipikat tersebut .

Apabila keterangan yang diberikan baik lisan maupun tertulis pihak-pihak yang terkait secara sengaja atau tidak sengaja telah keliru/tidak benar sehingga gambar situasinya menggambarkan keadaan batas-batas yang bukan sebenarnya atau salah, maka dapat menimbulkan sertipikat yang cacat hukum. Sertipikat cacat hukum dimaksud dapat berupa :

1. Sertipikat palsu.
2. Sertipikat asli tetapi palsu.
3. Sertipikat ganda.

Dalam hal terjadi sertipikat ganda masalah pada umumnya baru muncul apabila pemegang sertipikat yang bersangkutan akan melakukan suatu tindakan atas bidang tanah yang dimaksud.

Maka untuk menganggapi persoalan adanya sertipikat ganda tersebut diatas ditempuh dengan mengambil jalan musyawarah dari pihak-pihak yang bersengketa dengan berpedoman pada peraturan-peraturan yang berlaku. Apabila tidak dapat ditempuh dengan musyawarah dapat dilakukan melalui

proses pengadilan¹

Dalam kasus terjadinya sertipikat ganda terhadap bidang tanah di desa Purwonegoro Kabupaten Banjarnegara, bermula dari adanya pemberian hibah dari Wirya Besari kepada Ni Amad Supardjo yang mempunyai hubungan sebagai adik terkecil Wirya Besari. Pemberian hibah tersebut atas tanah sertipikat H.M Nomor 19 atas nama Wirya Besari, yang kemudian oleh penerima hibah Ni Amad Supardjo dibalik nama sertipikatnya menjadi atas namanya dengan sebab perubahan berdasarkan Akta Hibah dari Camat. Setelah Wirya Besari meninggal dunia diketahui terhadap sebagian tanah HM No. 19 yang kemudian menjadi tanah sengketa tersebut tanpa sepengetahuan pemilik (Ni Amad Supardjo) telah dibuat sertipikat lagi oleh Ni Amadrawi alias Mijem dan Ni Sarodji alias Tumpi saudara Ni Amad Supardjo sendiri. Dari permohonan Mijem dan Ni Sarodji alias Tumpi tersebut pihak Kantor Agraria/Kantor Badan Pertanahan Nasional menerbitkan 2(dua) sertipikat atas bidang tanah tersebut yaitu Sertipikat Hak Milik No.792 atas nama Ni Sarodji alias Tumpi yang tanahnya dikuasai dan dikerjakan oleh Yatini binti Ni Sarodji alias Tumpi tersebut dan sertipikat Hak Milik No. 794 atas nama Ni Amadrawi alias Mijem. Hal ini terjadi tumpang tindih/overlapping terhadap bagian tanah yang telah bersertipikat semula yaitu atas nama Ni Amad Supardjo.

Dikarenakan masing-masing pihak merasa memiliki hak, kemudian Ni Amad Supardjo sebagai pihak yang merasa lebih berhak dan lebih dahulu

¹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Dan Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*. Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003.hal.27.

memiliki sertifikatnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Banjarnegara dimana kedudukan tanah sengketa berada, memohon terhadap proses penerbitan sertifikat HM No. 792 dan sertifikat HM No. 794 sebagai perbuatan melawan hukum sehingga kedua sertifikat tersebut untuk dinyatakan batal demi hukum. Putusan Pengadilan Negeri Banjarnegara ternyata tidak mengabulkan permohonan dari Ni Amad Supardjo tersebut

Dari uraian kasus diatas, penulis tertarik membahasnya dalam bentuk tesis yang diharapkan dapat mengungkap permasalahannya karena sertifikat merupakan produk Instansi Pemerintah yang penerbitannya telah dilakukan melalui proses yang ketat dan teliti. Adapun judul yang penulis pilih adalah **TINJAUAN YURIDIS SERTIPIKAT GANDA DI KABUPATEN BANJARNEGARA.**

1.2. PERUMUSAN MASALAH.

Sertipikat cacat hukum yang terjadi Kabupaten Banjarnegara dikategorikan dalam sertifikat ganda, yang dalam praktek terjadi, tetapi dalam pustaka belum dibahas dengan jelas, sehingga permasalahan yang dikemukakan adalah :

1. Faktor-faktor apa yang mengakibatkan terjadinya sertifikat ganda?
2. Bagaimana peran Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara dalam menyelesaikan kasus sertifikat ganda dalam kasus tersebut ?
3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam penyelesaian kasus sertifikat ganda ?

1.3. TUJUAN PENELITIAN.

Penelitian ilmiah yang dilakukan hendaknya mempunyai tujuan yang jelas dan pasti sebagai fenomena untuk melakukan kegiatan, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Tujuan Umum.

- a. Untuk mengetahui akibat hukum dari terjadinya sertipikat cacat hukum termasuk didalamnya hukum yang dipergunakan dalam hal terjadinya sertipikat ganda, serta akibatnya bagi kedudukan hukum pemegang sertipikat ganda.
- b. Untuk mengetahui peran Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara dalam mengatasi kasus sertipikat ganda dalam kasus yang diteliti serta upaya-upaya yang ditempuh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara dalam mengatasi masalah sertipikat ganda penyelesaian di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Tujuan Akademik.

- a. Untuk menambah wawasan pengetahuan dan penganalisaan dari penulis sebagai mahasiswa guna melengkapi persyaratan untuk menyelesaikan Magister (S2) pada Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
- b. Penulis berharap dapat memberikan bahan masukan bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya bidang pertanahan.

1.4. MANFAAT PENELITIAN.

1. Dari Segi Teoritis.

Untuk menambah pengetahuan dan khasanah ilmu dibidang pertanahan khususnya mengenai permasalahan sertipikat ganda.

2. Dari Segi Praktis

Dalam hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi dalam memperoleh kepastian hukum dari pemilik sertipikat dalam hal adanya sertipikat ganda dan masuk dalam pelaksanaan tertib pertanahan.

1.5. SISTIMATIKA PENULISAN TESIS

Hasil penelitian yang diperoleh setelah dilakukan analisis kemudian disusun dalam bentuk laporan akhir dengan sistimatika penulisannya sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan yang berisi uraian tentang : Latar Belakang, Perumusan masalah, Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, serta sistimatika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka yang berisi uraian tentang Pengertian umum tentang pendaftaran tanah, asas pendaftaran tanah, dasar hukum pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, sistim pendaftaran tanah, sistim publikasi pendaftaran tanah; Pengertian sertipikat cacat hukum dalam pendaftaran tanah meliputi pengertian Sertipikat, sertipikat cacat hukum; Faktor-faktor terjadinya sertipikat ganda meliputi sertipikat ganda, Penyelesaian sengketa sertipikat ganda meliputi pula pengertian sengketa hukum hak atas tanah,

penyelesaian sengketa sertipikat ganda, pembatalan hak atas tanah, dan tata cara pembatalan hak atas tanah.

Bab III Metode Penelitian, dalam bab ini dibahas tentang Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, lokasi penelitian, Metode Populasi dan penentuan sampel, Teknik pengumpulan data, Metode analisis data.

Bab IV Bab ini berisikan tentang gambaran umum daerah penelitian, gambaran Kabupaten Banjarnegara dan desa Purwonegoro, tentang gambaran umum kasus posisi, Pendapat penggugat, Pendapat tergugat, Pertimbangan hakim, Faktor Penyebab Sertipikat Ganda di Kabupaten Banjarnegara, faktor ekstern terjadinya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, faktor intern terjadinya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.

Bab V Bab ini berisikan kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan dan disertakan pula saran-saran sebagai rekomendasi temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. PENGERTIAN UMUM PENDAFTARAN TANAH.

2.1.1. PENGERTIAN PENDAFTARAN TANAH.

Pendaftaran berasal dari kata *cadasire* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *Capitastrum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Tarrens*). Dalam artian yang tegas *Cadastre* adalah *record* (rekaman dari pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).²

Menurut PP Nomor 24 /1997 Pasal 1 ayat (1) dijelaskan mengenai pengertian pendaftaran tanah adalah :

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah

“Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-

² A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1990, Hal 18.

wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.”³

Menurut Effendi Perangin, menjelaskan bahwa pendaftaran tanah meliputi:

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur, dari peta dan pendaftaran surat ukur dapat diperoleh kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan daripada hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat 2 berlaku sebagai alat bukti yang kuat.⁴

Kadaster menurut Maria Sumardjono, suatu daftar yang melukiskan semua persil tanah yang ada dalam suatu daerah berdasarkan pemetaan dan pengukuran yang cermat.⁵

Mengenai sertifikat hak atas tanah tentunya tidak akan terlepas dari bahasan mengenai pendaftaran tanah karena sertifikat hak atas

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I edisi Revisi Djambatan, 2003, hal. 72.

⁴ Effendi Perangin, *Sari Hukum Agraria I. Konversi Hak Atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, hal 77.

⁵ Maria Soemardjono, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta, 1982, hal. 43.

tanah merupakan salah satu kegiatan pendaftaran yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah.

Menurut Hermanses pendaftaran tanah yaitu:

1. Pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah yang terletak di suatu daerah dalam daftar. Dalam daftar-daftar itu di uraikan letak, batas, dan luas dari tiap-tiap bidang-bidang tanah serta hak-hak yang terdapat diatasnya dan orang-orang yang menjadi pemegang hak dari tanah itu.
2. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah itu.

Pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar merupakan bagian administrasi dari kadaster dan disebut pembukuan tanah, sedang pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah merupakan bagian teknis dari kadaster.

Pada awalnya sesuai dengan tujuannya kadaster dibedakan menjadi dua yaitu kadaster yang diadakan untuk keperluan pemungutan pajak dan kadaster hak. Kadaster pajak adalah suatu kadaster yang diadakan untuk keperluan pungutan pajak tanah secara adil dan merata. Sehingga penting diketahui luas dan penggunaan tanah yang bersangkutan, oleh karena hanya tanah yang ditentukan luas dan penggunaannya. Batas-batas tanah yang diukur dan dipetakan pada peta-peta kadaster pajak pada umumnya merupakan batas-batas penggunaan tanah (batas-batas yang terlihat) dan bukan batas-batas hak seseorang atas tanah. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang

tanah tidak perlu dilakukan secara detail sekali karena harga tanah pada dasarnya hanya ditetapkan berdasarkan taksiran saja.

Sedangkan kadaster hak adalah suatu kadaster yang diadakan untuk menjamin kepastian hukum dari letak, batas-batas serta luas bidang tanah yang dipunyai orang dengan sesuatu hak. Batas-batas hak seseorang atas tanah (tidak selalu merupakan batas-batas yang terlihat dilapangan). Sesuai dengan tujuannya maka pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah itu harus diselenggarakan secara teliti, batas-batas serta letak bidang-bidang tanah itu harus setiap waktu dapat ditetapkan kembali dilapangan sesuai dengan keadaanya pada waktu batas-batas serta letak bidang-bidang tanah itu diukur.

Penggunaan istilah kadaster di Indonesia menunjukan pada pendaftaran tanah sebelum berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya berupa pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah. Sedangkan setelah berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 pendaftaran tanah adalah berdasar Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi :

- c. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
- d. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan haknya tersebut
- e. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah atau *land registration* ternyata tidak hanya mendaftarkan tanah secara fisik melainkan juga mendaftarkan hak atas

tanah yang menentukan status hukumnya serta hak-hak lain yang membebaninya.

Pada saat ini pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Indonesia berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997.

Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan ada tidaknya hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah(*maintenance*).⁶

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan PP No.10 Tahun 1961 dan PP No.24 Tahun 1997 ini. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui :

⁶ Boedi Harsono, Op.Cit, hal 477.

- a. pendaftaran tanah secara sistimatik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk yang dilakukan serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah desa/ kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistimatik diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan bersifat tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang telah ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal desa/ kelurahan belum ditetapkan sebagai suatu wilayah pendaftaran tanah secara sistimatik maka pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran secara sporadik.
 - b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau masal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.⁷
2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan

⁷ Ibid. hal 478

perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan tersebut seperti apa yang tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 dalam Pasal 94 yaitu :

1. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.
2. Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
 - a. peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
 - b. Peralihan hak karena pewarisan.
 - c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
 - d. Pembebanan hak tanggungan.
 - e. Peralihan hak tanggungan
 - f. Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan.
 - g. Pembagian hak bersama.
 - h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan.

- i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama
 - j. Perpanjangan jangka waktu atas tanah.
3. Perubahan data fisik sebagaimana yang dimaksud pada ayat 1 berupa :
- a. pemecahan bidang tanah.
 - b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah.
 - c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah

Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 36 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya didalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini PMA No.3 Tahun 1997 Pasal 94 ayat 1 tentang pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar dengan mencatatnya didalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.

2.1.2. ASAS-ASAS PENDAFTARAN TANAH.

Menurut ketentuan Pasal 2 PP No.24 Tahun 1997 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Pengertian asas-asas tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Asas Sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas Aman, yang dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat diperoleh dengan memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas Terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
- d. Asas Mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus menunjukkan keadaan yang mutakhir/sesuai dengan keadaan yang nyata dilapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.
- e. Asas Terbuka adalah suatu prinsip dimana setiap orang dapat mengetahui hak-hak atas tanah dan semua perbuatan hukum mengenai hak-hak tersebut.

Yang dimaksud pendaftaran hak atas tanah yang mengandung asas terbuka/publisitas adalah pendaftaran hak atas tanah dalam daftar-

daftar umum yaitu daftar-daftar yang terbuka bagi setiap orang yang memerlukan keterangan dari daftar tersebut.⁸

Ternyata tidak semua pendaftaran hak yang dibukukan oleh lurah dan pamong desa lainnya dalam rangka menyaksikan pemindahan hak atas tanah, mengandung asas publisitas.

2.1.3. DASAR HUKUM PENDAFTARAN TANAH.

Peraturan dasar berlaku adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dikenal dengan UUPA merupakan landasan pembaharuan hukum agraria untuk kesejahteraan rakyat dengan memanfaatkan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya seperti disebutkan dalam Undang-undang Dasar 1945. Adanya UUPA ini merupakan jaminan bagi masyarakat untuk melakukan kegiatan dalam pemanfaatan tanah. Dalam Pasal 19 ayat 1 disebutkan :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah sebagai instruksi agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht cadaster* yang artinya berujuan untuk menjamin kepastian hukum. Ketentuan lainnya yang mengatur adalah Pasal 23 ayat (1) UUPA, yaitu :

⁸ Muhammad Isa, *Sistim Pendaftaran Tanah Di Indonesia Saerta Pengaruhnya Pada Akte-akte PPAT Maupun Sertipikat Hak Atas Tanah*, Departemen Dalam Negeri, Direktur Jenderal Agraria, 1985, hal.4.

“Hak Milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.”

Pasal 32 ayat (1) UUPA, yaitu :

“Hak Guna Usaha termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Pasal 19 UUPA.

Sedangkan Pasal 38 ayat (1) UUPA, menyebutkan bahwa:

Hak Guna Bangunan termasuk syarat-syarat pemberiannya serta peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut Pasal 19 UUPA.

Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dengan PP No. 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Jaminan kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh bagi pemegang hak dengan wajib dilakukan inventarisasi data-data yang berkenaan dengan setiap peralihannya. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut

setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.⁹

2.1.4. TUJUAN PENDAFTARAN TANAH

Tujuan Pendaftaran tanah ada pada Pasal 19 UUPA adalah kepastian hukum. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.”

Pada Penjelasan Umum, tujuan pendaftaran tanah dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai tanda buktinya.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepenting termasuk Pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang telah didaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

⁹ Boedi Harsono, Op Cit, hal.474.

Untuk tercapainya pemberian kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Bagi masyarakat atau calon kreditor mengetahui data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah dapat meminta informasi kepada Kantor Pertanahan. Data fisik dan data yuridis yang disimpan di Kantor Pertanahan bersifat terbuka untuk umum.

Menurut Bachtiar Effendi kepastian hukum meliputi :

1. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah yang disebut pula kepastian subyek hak atas tanah.
2. Kepastian letak, batas-batasnya, panjang dan lebar yang disebut dengan obyek hak atas tanah.¹⁰

Menurut Nasucha Chaizi, dengan dilaksanakannya kegiatan pendaftaran tanah seperti dimaksud Pasal 19 UUPA akan tercapai :

1. Kepastian hak atas tanah, artinya dengan didaftarnya hak atas tanah akan diketahui status haknya yaitu apakah statusnya Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai dan sebagainya.
2. Kepastian subyek hak, artinya dengan didaftar hak atas tanah akan diketahui siapakah yang menjadi pemiliknya, kepastian tentang subyek haknya sangat diperlukan karena perbuatan mengenai tanah tersebut pada dasarnya hanya menimbulkan akibat hukum yang dikendaki oleh pemiliknya.

¹⁰ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaan*, Alumni, Bandung, 1983, hal 97.

3. Kepastian hukumnya, artinya dengan didaftarkan hak atas tanah akan diketahui wewenang-wewenang dan kewajiban-kewajiban bagi pemiliknya hak.¹¹

Menurut Maria Sumardjono, pendaftaran tanah akan memberikan manfaat yaitu :

1. Bagi pemegang hak atas tanah, untuk keperluan pembuktian penguasaan haknya.
2. Bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli memperoleh keterangan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukumnya.
3. Bagi pemerintah dalam rangka mendukung kebijaksanaan pertanahannya.¹²

Dari uraian tersebut diatas jelaslah bahwa terlaksananya pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan terbitnya sertipikat hak atas tanah dan sertipikat satuan rumah susun.

2.1.5. SISTIM PENDAFTARAN TANAH.

Sistim pendaftaran tanah ada dua (2) yaitu sistim pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistim pendaftaran hak (*registration of title*). Pendaftaran akta yaitu aktanya yang didaftar tidak ada buku tanah dan sertipikat yang menjadi bukti adalah grosse akta

¹¹ Nasucha Chaizi, *Politik Ekonomi Pertanahan Dan Struktur perpajakan Atas Tanah*, Kasaint Blanc, Jakarta 1995, hal 20.

¹² Maria Sumardjono, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah*, Makalah Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah Dan Pajak Yang Terkait, UGM dan BPN, Yogyakarta. 13 September 1997.

(salinan/kutipan), sedangkan pendaftaran hak yaitu yang didaftar adalah haknya, ada buku tanah dan sertipikat sebagai alat buktinya.

Di Indonesia menggunakan sistim pendaftaran hak (*registration of title*), seperti yang diatur menurut PP 10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997 dengan adanya sertipikat sebagai alat buktinya yang berisi surat ukur dan buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis.

Sistim pendaftaran tanah akan mempengaruhi sistim publikasi yang di gunakan pada suatu negara. Untuk itu perlu untuk juga dibahas tentang sistim publikasi.

2.1.6. SISTIM PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak terhadap pemegang hak-hak atas tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah akan diharapkan bahwa seseorang akan merasa aman tidak ada gangguan atas hak yang dipunyainya. Jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah tergantung pada sistim apakah yang digunakan dalam melaksanakan pendaftaran tanah. Ada beberapa sistim publikasi yang di gunakan, yaitu :

1. Sistim Positif.

Dalam sistim publikasi ini pemerintah menjamin kebenaran data yang sudah terdaftar dan untuk keperluan pendaftaran tanah pemerintah perlu meneliti kebenaran dan sahnyanya tiap warkah yang diajukan untuk pendaftaran sebelum hal itu dimasukkan dalam daftar-daftar umum. Menurut sistim ini suatu sertipikat tanah yang

diberikan adalah berlaku sebagai tanda bukti hak yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah.¹³

Menurut pendapat Boedi Harsono, pada sistim positif ini negara menjamin kebenaran data yang disajikan, sistim positif mengandung ketentuan-ketentuan yang merupakan perwujudan ungkapan "*title by registration*", pendaftaran menciptakan suatu "*indefeasible title*" (hak yang tidak dapat diganggu gugat) dan "*the register is everything*" (untuk memastikan adanya suatu hak dan pemegang haknya cukup dilihat pada buku tanahnya).

Ciri pokok sistim positif adalah bahwa pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah dijamin dengan mutlak, sehingga nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat diganggu gugat meskipun terbukti nama yang tercantum dalam sertifikat bukan sebagai pemilik yang berhak atas tanah tersebut. Untuk itu pejabat-pejabat balik nama tanah dalam sistim ini memegang peranan penting, karena mereka benar-benar menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindahkan/dialihkan itu dapat didaftar atau tidak, identitas para pihak, kewenangannya dan apakah persyaratan-persyaratannya telah terpenuhi. Kebaikan dari pendaftaran tanah yang menggunakan sistim positif ini adalah :

- a. Adanya kepastian dari buku tanah;
- b. Peran aktif dari pejabat balik nama tanah;

¹³ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni Bandung, 1983, hal.32.

- c. Mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.¹⁴

Adapun kelemahan dari pendaftaran tanah dengan sistim positif ini yaitu :

- a. Peranan aktif pejabat Balik Nama Tanah akan memakan waktu yang lama;
- b. Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri;
- c. Wewenang Pengadilan diletakkan dalam wewenang administratif.¹⁵

2. Sistim Negatif.

Pada sistim ini menurut pendapat Bachtiar Effendi, bahwa segala apa yang tercantum di dalam tanda buktinya dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di muka sidang Pengadilan.¹⁶

Sedangkan menurut Hermanses, sistim pendaftaran hak disebut negatif jika pendaftaran hak diselenggarakan daftar-daftar umum yang tidak mempunyai kekuatan bukti, terdaftarnya seseorang dalam daftar-daftar umum(akta) sebagai pemegang hak belum membuktikan orang tersebut sebagai pemegang hak yang

¹⁴ Ibid, hal 32.

¹⁵ Ibid. hal 33.

¹⁶ Ibid. hal 33.

sah menurut hukum.¹⁷ Pejabat pendaftaran hak mendaftarkan hak-hak dalam daftar umum atas nama pemohon tanpa mengadakan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap permohonannya, sehingga pekerjaan pendaftaran peralihan hak dalam sistem ini dapat dilakukan secara cepat dan lancar hal inilah yang merupakan kelebihan dari sistem negatif. Orang yang hendak membeli sesuatu hak atas tanah dari orang yang terdaftar dalam daftar-daftar umum sebagai pemegang hak harus menanggung sendiri risikonya jika orang yang terdaftar tersebut ternyata bukan pemegang hak yang sebenarnya.

Pada sistem negatif, jaminan perlindungan yang diberikan kepada pihak ketiga tidak bersifat mutlak seperti pada sistem positif, sehingga pihak ketiga harus berhati-hati dan tidak boleh mutlak percaya pada apa yang tercantum dalam buku-buku pendaftaran tanah atau surat-surat bukti hak yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Dalam sistem ini tidak ada buku tanah dan sertifikat karena sistem pendaftaran ini menggunakan sistem pendaftaran akta.

Dalam sistem publikasi negatif yang menentukan perpindahan haknya bukan pendaftarannya tetapi sahnyanya perbuatan hukum yang dilakukan.¹⁸ Kelemahan dalam sistem negatif ini

¹⁷ Hermanses, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bahan Perkuliahan Akademi Pertanahan Nasional, tanpa tahun, Hal 47.

¹⁸ Boedi Harsono, Op cit, hal. 81.

adalah buku pendaftaran tidak menciptakan hak yang tidak dapat diganggu gugat.

Dalam sistim ini berlaku asas yang dikenal *nemo plus iuris*, berasal dari hukum Romawi. Menurut asas ini orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Tujuan asas ini untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya, terhadap tindakan pihak lain yang mengalihkan haknya tanpa sepengetahuannya sehingga penguasaan sesuatu hak atas tanah oleh orang lain yang tidak berhak adalah batal.

Sistim pendaftaran yang digunakan di Indonesia berhubungan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah, menggunakan sistim publikasikasi negatif yang berunsur positif. Dapat dilihat dari Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa : pendaftaran meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian juga dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (2) bahwa pendaftaran dimaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyal peralihan dan pembebanan hak tersebut ; Pasal 32 ayat (2) bahwa pendaftaran dimaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir; Pasal 38 ayat (2) bahwa pendaftaran dimaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian

yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna bangunan, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir. Ketentuan pasal-pasal tersebut menunjukkan penggunaan sistim pendaftaran hak dari adanya sistim publikasi positif yang menghasilkan surat bukti hak atas tanah, tetapi sistimnya juga bukan sistim publikasi positif, ternyata dalam Penjelasan Umum PP No.10 Tahun 1961 huruf c angka 7b yaitu : Pembukuan suatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya, orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam peraturan ini tidaklah sebagai akibat sistim publikasi positif tetapi penggunaan sistim publikasi negatif.

2.2. SERTIPIKAT CACAD HUKUM DALAM PENDAFTARAN TANAH.

2.2.1. PENGERTIAN SERTIPIKAT.

Istilah sertipikat tanah atau biasa hanya disebut sertipikat secara teknis yuridis adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahitkan menjadi satu dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 13 ayat (3) PP No.10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah jo KEPPRES R.I. No.26 Tahun 1988 tentang BPN jo Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 1988 jo KEPPRES R.I. No.96 Tahun 1993 tentang penyesuaian sertipikat

lama dalam rangka penyelenggaraan tugas BPN).

Menurut Bachtiar Effendie, sertipikat tanah adalah salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.¹⁹

Pasal 19 ayat (2) huruf c disebutkan bahwa pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi sertipikat dimaksud berlaku sebagai alat bukti yang kuat, bukan suatu alat bukti yang mutlak dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai keterangan yang benar.

Pasal 31 PP No.24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa sertipikat semata-mata berfungsi sebagai tanda bukti hak atau alat bukti hak atas tanah. Kemudian pada Pasal 32 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan sertipikat adalah :

- “(1) Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal ada suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata

¹⁹ Bachtiar Effendie, Op Cit, hal 25.

lama dalam rangka penyelenggaraan tugas BPN).

Menurut Bachtiar Effendie, sertipikat tanah adalah salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.¹⁹

Pasal 19 ayat (2) huruf c disebutkan bahwa pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi sertipikat dimaksud berlaku sebagai alat bukti yang kuat, bukan suatu alat bukti yang mutlak dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai keterangan yang benar.

Pasal 31 PP No.24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa sertipikat semata-mata berfungsi sebagai tanda bukti hak atau alat bukti hak atas tanah. Kemudian pada Pasal 32 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan sertipikat adalah :

- “(1) Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal ada suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata

¹⁹ Bachtiar Effendie, Op Cit, hal 25.

menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan atas hak tersebut apabila dalam 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan melakukan penguasaan atau penerbit sertifikat tersebut.”

Sebagai alat bukti yang kuat maka sertifikat mempunyai manfaat sebagai berikut :

- a. Menjamin kepastian hukum karena dapat melindungi pemilik sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindarkan sengketa dengan pihak lain.
- b. Mempermudah usaha memperoleh kredit dengan tanah bersertifikat sebagai jaminan.
- c. Dengan adanya surat ukur dalam sertifikat maka luas tanah sudah pasti, sehingga untuk penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) akan lebih adil.²⁰

Mengenai jenis sertifikat Achmad Chomzah berpendapat bahwa sampai saat ini ada 3 jenis sertifikat yaitu :

1. Sertifikat hak atas tanah yang biasa disebut sertifikat.
2. Sertifikat hak atas tanah yang sebelum UU No.4 Tahun 1996

²⁰ Maria Sumardjono, Op Cit, 1982, hal 26.

dikenal dengan Sertipikat Hypotheek dan Sertipikat Credietverband. Setelah berlakunya UU No 4 Tahun 1996 yaitu Undang-undang tentang Hak Tanggungan, penyebutan sertipikat hypotheek dan sertipikat Credietverband sudah tidak dipergunakan lagi yang ada penyebutannya adalah Sertipikat Hak Tanggungan saja.

3. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.²¹

Sebelum tahun 1960 telah ada kegiatan pendaftaran tanah, sudah ada suatu alat bukti kepemilikan hak tetapi merupakan alat bukti sebagai dasar penarikan pajak yang umumnya merupakan batas-batas penggunaan tanah, dan bukan batas-batas hak seseorang atas tanah. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah tidak perlu dilakukan secara detail sekali karena harga tanah pada dasarnya hanya ditetapkan berdasarkan taksiran saja. Alat bukti tersebut disebut petuk pajak bumi, pipil, girik ataupun ketitir yang kemudian diadministrasikan desa di kenal dengan leter C/leter D. Karena pajak dikenakan pada yang memiliki tanah, maka dikalangan rakyat dianggap dan diperlakukan sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang bersangkutan. Menurut Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Pebruari 1960 Nomor 34/K/Sip/1960, dinyatakan bahwa: "surat petuk pajak bumi bukan tanda bukti pemilikan atas tanah"

²¹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri I Hukum Pertanahan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri II Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hal 125.

Untuk proses peralihan setelah berlakunya UUFA pembuktian hak-hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama data yuridisnya dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup sebagai dasar mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak lain yang membebaninya.. Pembuktian hak lama tersebut disebutkan pada Pasal 24 PP nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan bahwa :

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulupendahulunya, dengan syarat :

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Alat-alat bukti tersebut adalah bukti-bukti pemilikan yang terdiri dari pemilikan atas nama pemegang hak saat berlakunya UUPA dan bukti peralihan hak. Dengan demikian pembukuan haknya dilakukan melalui pengasan konversi hak lama menjadi hak baru yang didaftar.

Alat alat bukti tertulis yang dimaksud Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan lengkap apabila dapat ditunjukkan kepada Panitia Ajudikasi dokumen-dokumen sebagai berikut :

- a. Grosse akta eigendom, yang diterbitkan berdasarkan Overchrivings Ordonnantie/Staatsblad 1834-27, yang telah diberi catatan bahwa hak tersebut dikonversi menjadi hak milik, atau
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Ordonantie tersebut sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP No. 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan, atau

- c. Surat tanda bukti Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
- d. Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan menteri Agraria nomor 9 tahun 1959, atau
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang tersebut didalamnya, atau
- f. Petuk Pajak Bumi/Landrete, girik, pipil, ketitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961, atau
- g. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai atas hak yang dialihkan, atau
- h. Akta pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT terhadap tanah yang belum dibukukan, tetapi belum diikuti pendaftaran pemindahan haknya pada Kantor Pertanahan;
- i. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum /sejak mulai dilaksanakannya PP 28 Tahun 1977 dengan disertai atas hak yang diwakafkan, atau
- j. Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang tanahnya belum dibukukan, atau sudah dibukukan tetapi belum dilakukan pendaftaran;

- k. Surat penunjukan / pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan;
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, pasal VI, dan pasal VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.²²

Sertipikat yang dikeluarkan sebelum berlakunya Peraturan Menteri Agraria no. 6 Tahun 1965 tentang pedoman pokok penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP No.10 Tahun 1961, tidak disertai gambar situasi sehingga sama sekali tidak jelas menunjukkan tanahnya yang bersangkutan. Hal itu sering menimbulkan kesulitan dan kekeliruan yang mengakibatkan kerugian bagi negara atau pihak yang bersangkutan²³ Ada kemungkinan bahwa hak baru yang diberikan itu mengenai tanah yang terletak didesa yang peta-peta pendaftarannya sudah selesai, tetapi tanah itu belum dipetakan dalam peta pendaftaran yang bersangkutan.

2.2.2. SERTIPIKAT CACAD HUKUM.

Cacad hukum pada sertipikat adalah adanya kekeliruan yang dilakukan saat penerbitannya.²⁴

²² Boedi Harsono, Op Cit. hal 497.

²³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia. Suatu telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hal 109.

²⁴ Soni Harsono, *Forum Keadilan*, Nomor 17, Maret 1990, hal 112.

Dan sertifikatnya disebut sertifikat cacat hukum. Bentuk kekeliruan dalam penerbitan sertifikat yang mengakibatkan sertifikat menjadi cacat hukum adalah :

1. Pemalsuan sertifikat, yaitu berupa pemalsuan blangko sertifikat tanah, pemalsuan stempel instansi Badan Pertanahan dan juga pemalsuan data pertanahannya.
2. Pembuatan sertifikat asli tapi palsu, yaitu secara formal sertifikat ini tidak berbeda dengan sertifikat yang aslinya namun secara material, penerbitan sertifikat ini tidak didasarkan pada alas hak yang benar, seperti penerbitan sertifikat yang didasarkan pada surat keterangan pemilik yang dipalsukan.
3. Pembuatan sertifikat ganda, yaitu sebidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat, terjadinya tumpang tindih seluruhnya /sebagian.²⁵

Sertifikat palsu dapat diketahui dari buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten setempat karena data yang ada pada sertifikat tidak sesuai dengan dasar yang ada pada buku tanah. Pada umumnya sertifikat palsu dibuat terhadap tanah-tanah yang masih kosong dan terhadap sertifikat yang masih menggunakan blangko sertifikat lama.

Upaya yang dilakukan guna mencegah pemalsuan sertifikat adalah :

²⁵ Soni Harsono, Pengarahan Kepala BPN pada Seminar Nasional Kegunaan Sertipikat dan Permasalahannya, Yogyakarta 9 Juli 1992, hal 6.

- c. Penggunaan blangko sertifikat yang dicetak sedemikian rupa sehingga sulit dipalsu. Pencetakan dilakukan oleh Perusahaan Uang Republik Indonesia (PERURI).
- d. Diwajibkan agar sebelum dilakukan pembuatan akte pemindahan hak oleh PPAT diadakan pengecekan dulu terhadap sertifikat hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat.
- e. Pengamanan arsip warkah pertanahan terutama arsip buku tanah dan gambar situasi/ surat ukur pada Kantor Pertanahan.²⁶

Pada pernyataan huruf b tersebut diatas setelah diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka kegiatan pengecekan terhadap sertifikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan setempat oleh PPAT wajib dilakukan sebelum pembuatan akte pemindahan hak atas tanah.

Tindakan yang dilakukan terhadap sertifikat palsu adalah mengadakan penelitian , kemudian terhadap sertifikatnya dicantumkan kalimat/kata-kata : "Sertifikat ini bukan produk Badan Pertanahan Nasional".Selanjutnya kasus tersebut dilaporkan ke pihak kepolisian setempat untuk diadakan penelitian lebih lanjut. Hal ini berdasarkan memorandum kesepakatan antara Kepolisian Republik Indonesia dengan Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 Maret 1992, yang lingkup kerjanya antara lain menangani pemalsuan sertifikat.²⁷

²⁶ Supranowo, *Sertipikat Dan Permasalahannya*, Makalah pada Seminar Nasional, Yogyakarta, 9 Juli 1992, hal 8.

²⁷ Ibid, hal 9.

Upaya untuk mencegah terjadinya sertipikat palsu yang disebut asli tetapi palsu antara lain dengan cara meningkatkan kecermatan dan ketelitian aparat yang melaksanakan pembuatan dan penerbitan sertipikat.

Sertipikat cacat hukum lainnya yaitu sertipikat ganda, terjadi karena sertipikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pertanahan tanah/peta situasi daerah tersebut. Apabila peta-peta pendaftaran tanah/peta situasi pada setiap Kantor Pertanahan dibuat dan atau semua pembuatan sertipikat, gambar situasi/surat ukurnya dipetakan dalam peta-peta maka kemungkinan terjadi sertipikat ganda akan kecil sekali.²⁸

2.3. FAKTOR-FAKTOR TERJADINYA SERTIPIKAT GANDA.

2.3.1. SERTIPIKAT GANDA.

Istilah ganda menurut kamus umum bahasa Indonesia diartikan sebagai dua (ataupun tiga) kali lipat/ kelipatannya Menurut Soni Harsono, sertipikat ganda yaitu adanya dua(2) atau lebih sertipikat atas satu bidang tanah yang sama.²⁹

Menurut Ali Achmad Chomzah, sertipikat ganda adalah sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama, dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dalam dua (2) sertipikat atau lebih yang datanya berlainan.³⁰

²⁸ Ibid, hal 10.

²⁹ Soni Harsono, *Tanah Sebagai Komoditi Strategis Dalam Menghadapi PJP*, Majalah Bhumi Bakti No.7, Jakarta, 1994, hal.5

³⁰ Ali Achmad Chomzah, *Op Cit*, 2002, hal 139.

Sertipikat ganda berarti terjadi tumpang tindih bidang tanah baik tumpang tindih seluruh bidang tanah maupun tumpang tindih sebagian dari bidang tanah tersebut. Hal yang demikian dapat terjadi karena :

1. Pada waktu dibukukan pengukuran ataupun penelitian dilapangan permohonannya dengan sengaja atau tidak sengaja menunjuk letak tanah dan batas-batas yang salah.
2. Adanya surat/ alat bukti/ pengakuan haknya dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi.
3. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.³¹

Sertipikat ganda dapat terjadi dimana sebidang tanah oleh Kantor Pertanahan diterbitkan lebih dari satu sertipikat, hal ini sebagai akibat kesalahan ataupun penunjukan batas oleh pemohon/pemilik, secara sengaja maupun tidak sengaja adalah keliru sehingga Surat Ukur/Gambar situasinya menggambarkan keadaan batas-batas yang bukan sebenarnya karena dilokasi yang sama telah diterbitkan sertipikat. Akibatnya terdapat lebih dari satu sertipikat yang diterbitkan. Kasus semacam ini dikategorikan penerbitan sertipikat dobel atau ganda. Hal ini tidak akan terjadi apabila penerbitan sertipikat terdahulu tidak didasari pemetaan yang cermat

³¹ Ibid, hal 141.

dan dipetakan dalam Peta Dasar. Sedangkan pembuatan peta dasar dilakukan dalam rangka proyek Pemerintah dengan PP No. 24 Tahun 1997, dibiayai dari APBN yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap.

Kasus penerbitan lebih dari satu sertipikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan. Latar belakang kasus yang demikian adalah sengketa harta warisan atas tanah warisan, hal mana oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain dan anak-anaknya tersebut tidak mengetahuinya, kemudian oleh pembeli dibuatkan sertipikatnya. Setelah orang tuanya tersebut meninggal, anak-anaknya/ahliwarisnya mensertipikatkan terhadap tanah warisan tersebut, sehingga terjadilah sertipikat ganda, karena ternyata sertipikat terdahulu belum dipetakan.

2.3.2. FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB SERTIPIKAT GANDA.

Terjadinya sertipikat ganda dipengaruhi oleh adanya faktor intern dan faktor ekstern.³² Faktor faktor tersebut dilihat dari dalam instansi Kantor Pertanahan. Faktor-faktor intern yang dimaksud adalah :

1. Tidak dilaksanakannya UUPA dan peraturan-peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggung jawab disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi.

³² Utoyo Sutopo, *Masalah Penyalahgunaan Sertipikat Tanah Dalam Masyarakat Dan Upaya Penanggulangannya*, Makalah pada Seminar Nasional Kegunaan Sertipikat dan Permasalahannya, Yogyakarta 9 Juli 1992, hal 5.

2. Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeleweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai sumpah jabatannya.
3. Ketidaktelitian pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
4. Kantor Pertanahan selaku Instansi Pemerintah dalam membuat dan menerbitkan sertifikat tanah sangat tergantung pada data yang diterbitkan oleh instansi pemerintah lainnya seperti pemerintahan daerah/desa dan kantor pelayanan pajak.³³

Faktor faktor ekstern yang dimaksud adalah :

1. Masyarakat masih kurang mengetahui dan memahami Undang-undang dan peraturan pelaksanaan tentang pertanahan khususnya mengenai prosedur pembuatan sertifikat tanah.
2. Persediaan tanah yang tidak seimbang dengan jumlah peminat yang memerlukan tanah dan ekonomi masyarakatnya itu sendiri.
3. Pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persedian tanah terbatas sehingga

³³ Ibid, hal.5.

mendorong peralihan fungsi tanah pertanian ketanah non pertanian, meningkatkan harga tanah terus melonjak tinggi.³⁴

Menurut Sudarisman Widyodihardjo, penyebab terjadinya sertipikat ganda adalah:

1. Alas hak (alat bukti hak) pada waktu proses sertifikasi tidak ditarik oleh Kantor Pertanahan secara keseluruhan.
2. Adanya pemalsuan dokumen alas hak (alat bukti hak) oleh pemohon.
3. Adanya pembukuan/pencatatan yang tidak benar baik karena dipalsukan/kurang tertibnya administrasi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.
4. Adanya kolusi antara aparat Badan Pertanahan Nasional dengan pihak ketiga yang berkepentingan terhadap penerbitan sertipikat yang tidak benar.³⁵

Di daerah daerah yang padat penduduknya juga seringkali terjadi pemegang sertipikat hak atas tanah dan Kantor Pertanahan tidak mengetahui letak tanahnya secara pasti dan hal tersebut menjadikan tumpang tindih dengan tanah milik orang lain. Adapun penyebabnya adalah :

1. Pembeli tidak pernah melihat batas-batas tanah sebelumnya.

³⁴ Ibid, hal 6.

³⁵ Sudarisman Widyodihardjo, *Identifikasi Masalah-masalah Pertanahan*, Makalah Seminar Nasional Peratanahan Pelaksanaan UUPA Dan Pengembangan Sumber Daya Manusia, Yogyakarta, 31 Oktober 1998.

2. Pengukuran dan pemetaan yang tidak tertib atau bahkan tidak profesional.
3. Adanya alas hak (alat bukti hak) yang tidak benar/dipalsukan.

Terjadinya sertipikat ganda tidak sepenuhnya kesalahan dibebankan kepada para pelaku/pemohon tetapi pada tingkat tertentu aparat negara yang terkait dengan tugas pensertipikatan seperti Kantor Pertanahan, Lembaga perbankan, Kantor Pelayanan Pajak, pejabat-pejabat umum yaitu Notaris /PPAT, Camat dan Kepala Desa/Lurah telah pula ikut mendorong terjadinya sertipikat ganda tersebut.

2.3.3. PENYELESAIAN SENGKETA SERTIPIKAT GANDA.

2.3.3.1. PENGERTIAN SENGKETA HUKUM ATAS TANAH

Sengketa hukum atas tanah adalah bermula dari adanya pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tetapi tujuan akan berakhir kepada tuntutan bahwa ia lebih berhak atas tanah sengketa.³⁶

Sifat permasalahan dari suatu sengketa ada beberapa macam :

1. Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atau atas tanah yang belum ada haknya.

³⁶ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1999, hal 22.

2. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak.
3. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar.
3. Sengketa/masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).³⁷

2.3.3.2. PENYELESAIAN SENGKETA SERTIPIKAT GANDA.

Mekanisme penanganan sengketa diselenggarakan penyelesaiannya melalui instansi Badan Pertanahan Nasional(BPN) dan melalui Pengadilan. Penyelesaian melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional dengan dilakukan adanya langkah-langkah yaitu ;

1. Adanya pengaduan

Sengketa hak atas tanah timbul karena adanya pengaduan atau keberatan dari orang/Badan Hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu.

Adapun sengketa hak atas tanah adalah meliputi beberapa macam antara lain mengenai status tanah, siapa-siapa yang berhak,

³⁷ Ibid, hal 23.

bantahan terhadap bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak atau pendaftaran dalam buku tanah.

2. Penelitian dan Pengumpulan Data.

Setelah berkas pengaduan diterima pejabat yang berwenang mengadakan penelitian terhadap data/administrasi maupun hasil di lapangan/fisik mengenai penguasaannya sehingga dapat disimpulkan pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.

3. Pencegahan/ Mutasi,

Mutasi dilakukan agar kepentingan orang atau badan hukum yang berhak atas tanah yang disengketakan tersebut mendapat perlindungan hukum. Apabila dipandang perlu setelah Kepala Kantor Pertanahan setempat mengadakan penelitian dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa atau dilakukan pencegahan/penghentian sementara terhadap segala bentuk perubahan (mutasi) tanah sengketa.

4. Musyawarah.

Penyelesaian melalui cara musyawarah merupakan langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa, seringkali menempatkan pihak instansi/Kantor Agraria sebagai mediator dalam penyelesaian secara kekeluargaan ini, sehingga diperlukan sikap tidak memihak dan tidak melakukan tekanan-tekanan, justru mengemukakan cara penyelesaiannya.

5. Pencabutan/Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara
dibidang Pertanahan oleh Kepala BPN.

Yang menjadi dasar hukum kewenangan tersebut adalah :

- UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Keppres No.26 Tahun 1988 tentang Pembentukan Badan Pertanahan Nasional (Pasal 16 sub C).
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1999 tentang peraturan pelaksanaan PP 24 Tahun 1997.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Penyelesaian Melalui Pengadilan :

- Dilakukan apabila usaha-usaha musyawarah tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala BPN karena mengadakan peninjauan kembali atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkannya tidak dapat diterima oleh pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui Pengadilan.
- Sementara menunggu Putusan Pengadilan sampai adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha

Negara yang terkait untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan. Hal tersebut untuk menghindari terjadi masalah dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara maupun pihak ketiga. Untuk itu Pejabat Tata Usaha Negara dibidang pertanahan yang terkait harus menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*).

Surat-surat tanda bukti hak yang diberikan berupa sertipikat hak atas tanah dikatakan sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Apabila pihak lain dapat membuktikan sebaliknya tersebut maka yang berwenang memutuskan alat pembuktian mana yang benar adalah Pengadilan.³⁸

Upaya untuk mengatasi masalah cacat hukum termasuk didalamnya masalah sertipikat ganda dan masalah penyalahgunaan sertipikat yang dipunyai oleh orang lain adalah :

1. Konsolidasi ke dalam lingkungan BPN untuk menetapkan mekanisme pensertipikatan dan peningkatan kualitas

³⁸ Maria Soemardjono, Op Cit, 1982, hal 24.

personalianya melalui peningkatan pendidikan.

2. Mempercepat pembuatan peta-peta desa secara lengkap
3. Menyempurnakan lembaga Hak Tanggungan.
4. Meningkatkan kewaspadaan Pejabat Umum (Notaris /PPAT; Camat).
5. Meningkatkan kerjasama dengan kepolisian Republik Indonesia untuk menanggulangi masalah penyalahgunaan sertifikat.³⁹

Terhadap sertifikat ganda, Badan Pertanahan Nasional akan mengadakan penelitian riwayat tanah maupun peruntukannya. Dengan adanya putusan Pengadilan, Badan Pertanahan Nasional barulah membatalkan salah satu dari sertifikat tersebut.

Menurut Bachtiar Effendi, dirasa sangat perlu untuk melaksanakan penyuluhan hukum kepada masyarakat luas agar mereka sadar betapa pentingnya arti dan peranan sertifikat tanah/pendaftaran hak atas tanah.⁴⁰

2.3.3.3. PEMBATALAN HAK ATAS TANAH.

Pembatalan menurut Pasal 104 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 yaitu : Pembatalan yang meliputi keputusan pemberian hak, sertifikat hak atas tanah dan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

³⁹ Soni Harsono, Op Cit, 1992, hal 10.

⁴⁰ Bachtiar Effendi, Op Cit, hal.26.

Pembatalan pada dasarnya adalah suatu perbuatan yang bermaksud untuk memutuskan, menghentikan atau menghapuskan sesuatu hubungan hukum.⁴¹

Pembatalan hak atas tanah terjadi karena adanya dua hal yaitu

1. Adanya cacat administratif dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya.
2. Karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Kebatalan dibedakan yaitu :

- Kebatalan mutlak atau kebatalan demi hukum, yaitu suatu perbuatan harus dianggap batal meskipun tidak diminta oleh sesuatu pihak atau tidak dituntut secara tegas(*absolute nietigheid*).
- Kebatalan nisbi yaitu kebatalan suatu perbuatan yang terjadi apabila diminta oleh orang tertentu, jadi ada syarat untuk dimohonkan/dituntut secara tegas(*relatief nietigheid*).

Pembatalan secara nisbi/relatif diajukan karena adanya cacat hukum (adanya paksaan, kekeliruan, penipuan dan lainnya).

Pembatalan nisbi terbagi menjadi dua macam, yaitu :

- Batas atas kekuatan sendiri, dimana kepada hakim dimintakan agar menyatakan batal(*nietigverklaard*), misalnya perbuatan tersebut dikemudian hari ternyata mengandung cacat.

⁴¹ Rusmadi Murad, Op Cit, hal 28.

- Dapat dibatalkan(*vernietighbaar*) dimana hakim akan membatalkan, apabila terbukti perbuatan tersebut mengandung hal-hal yang menyebabkan batal, misalnya adanya paksaan, kekeliruan, penipuan dan lainnya.

Diberikannya hak/diperolehnya hak atas tanah kepada seseorang, maka terjalinlah hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanahnya.

Menurut Rusmadi Murad, perolehan hak tersebut dapat dibedakan dalam hal :

- Perolehan hak secara *originair*, misalnya karena membuka hutan, pemberian hak dari pemerintah.
- Perolehan hak secara *derivatief*, yaitu memperoleh haknya karena adanya peralihan hak misalnya jual beli, hibah dan lainnya.⁴²

Menurut Undang – Undang Pokok Agraria (UU No.5 Tahun 1960) sistim pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia berhubungan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah menggunakan sistim publikasi negatif yang berunsur positif. Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat atas tanah setiap waktu dapat dibatalkan apabila ternyata ada pihak lain yang dapat membuktikan secara hukum/dihadapan pengadilan bahwa ia adalah pemilik yang sebenarnya.

Untuk menentukan suatu perbuatan hukum atas tanah tidak sah dengan akibat dokumen/surat-surat bukti menjadi dinyatakan batal

⁴² Rusmadi Murad. Op Cit, hal 30.

demikian hukum atau dapat dibatalkan maka dapat dilihat dari hukum tanah adat (UUPA berdasarkan pada hukum tidak tertulis/hukum adat) terhadap peralihan hak atas tanah.

Menurut Boedi Harsono, berpendapat bahwa setelah berlakunya UUPA maka dalam suatu permohonan hak tanah hak kebendaan beralih secara kontan dan terang (pada saat ditanda tangannya akta PPAT).⁴³

Pengertian itikad (baik/buruk) seorang pihak ketiga di dalam memperoleh benda yang kemudian menjadi objek sengketa adalah merupakan masalah penafsiran terhadap suatu perbuatan hukum dimana penilaian atau dugaan hukumnya, hanya dapat disimpulkan oleh hakim melalui pemeriksaan/keputusan pengadilan. Dari segi administratif apabila peralihan benda dilakukan melalui proses yang benar, maka dapat disimpulkan peralihan tersebut telah mengandung itikad yang baik.

Dari perolehan hak atas tanah yang originair dan derifatif maka menimbulkan cara/prosedur pembatalan. Suatu hak yang diperoleh secara originair, besar kemungkinannya terjadi kesalahan di dalam penetapannya misalnya cacatnya bukti perolehan, kesalahan penerapan peraturan dan sebagainya sehingga menimbulkan kerugian pihak lain yang lebih berhak.

⁴³ Boedi Harsono, Op Cit.

Tata cara permohonan pembatalan dengan dilakukan secara berjenjang mulai dari daerah, diharapkan seluruh informasi secara lengkap dan kelengkapan-kelengkapan data tanah sudah termuat sudah termuat di dalam permohonan pembatalan haknya.

Kelengkapan yang diperlukan untuk bahan pertimbangan suatu keputusan pembatalan hak adalah :

1. Keputusan (lengkap) pengadilan apabila kasus sudah diperiksa di pengadilan disertai Berita Acara Eksekusi, apabila keputusan tersebut bersifat kondemnatoir atau keterangan mengenai telah tetapnya keputusan tersebut dari pengadilan yang bersangkutan.
2. Hasil pemeriksaan ke lapangan, yang dilakukan oleh petugas yang ditunjuk dari Kantor Pertanahan Kabupaten.
4. Berita Acara perdamaian /kesepakatan apabila memang kasus tersebut diselesaikan secara musyawarah.
5. Peta/gambar situasi.
6. Surat keterangan Pendaftaran Tanah.
7. Surat-surat lain yang mendukung data tanah tersebut.

Dimungkinkan sertifikat hak yang dibutuhkan tersebut masih beredar di masyarakat, maka untuk menghindarkan kerugian lebih lanjut bagi mereka yang tidak mengetahui adanya sengketa, keputusan pembatalan tersebut diumumkan di dalam suatu mass media yang beredar umum dengan maksud agar masyarakat mengetahui dan tidak alasan bagi

mereka yang membeli untuk menunjuk dirinya sebagai pembeli yang beritikad baik.

2.3.3.4. TATA CARA PEMBATALAN HAK ATAS TANAH.

Tata cara pembatalan hak telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan.

Pembatalan hak atas tanah dibedakan karena dua hal, yaitu :

1. Pembatalan hak atas tanah karena cacad hukum administrasi yang diterbitkan :
 - karena permohonan , dan
 - karena tanpa permohonan.
2. Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Pembatalan hak atas tanah karena cacad hukum Administrasi dapat diajukan langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana tersebut pada Pasal 106 ayat (2) PMA Nomor 9 Tahun 1999.

Pada Pasal 107 PMA Nomor 9 Tahun 1999 Cacad Hukum Administratif yang dimaksud adalah :

- a. kesalahan prosedur;
- b. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. kesalahan subjek hak;

- d. kesalahan objek hak;
- e. kesalahan jenis hak;
- f. kesalahan perhitungan luas;
- g. terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

A. Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat hukum Administratif
karena Permohonan.

Langkah yang ditempuh dalam permohonan pembatalan ini diajukan secara tertulis yang memuat keterangan mengenai pemohon perorangan maupun badan hukum , keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik dan lain-lain hal yang berisi alasan permohonan pembatalan; atau keterangan lain yang dianggap perlu. Setelah permohonan diterima oleh Kepala Kantor Pertanahan , selanjutnya akan dilakukan :

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
2. Mencatat dalam formulir isian .
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan .
4. Memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapi data yuridis data fisik apabila masih diperlukan.

Apabila ternyata memenuhi kelayakan untuk diproses, disertai pendapat dan pertimbangannya untuk disampaikan kepada

Menteri Pertanahan dan diperiksa serta diteliti. Hasil penelitian menjadi dasar pertimbangan untuk memutuskan dapat atau tidaknya dikabulkan permohonan pembatalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Pada Pasal 116 ayat (5) PMA No.9 Tahun 1999 disebutkan “Selanjutnya Menteri memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atau keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya.”

B. Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat hukum Administratif yang terbit tanpa Permohonan.

Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertifikatnya tanpa adanya permohonan, sebagaimana tersebut Pasal 119 PMA No.9 Tahun 1999.

Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atas sertifikatnya tanpa adanya permohonan.

Pada Pasal 120 pada ayat (1) disebutkan bahwa :

“Kepala kantor Pertanahan mengadakan penelitian data yuridis dan data fisik terhadap keputusan pemberian dan atau

sertipikat yang diketahui cacat hukum administratif dalam penerbitannya.”

Dari hasil penelitian tersebut kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah atau kepada Menteri atau diusulkan pembatalannya disertai dengan pendapat dan pertimbangannya.

Setelah hasil penelitian yang disertai pendapat dan pertimbangan diterima oleh Menteri, maka Menteri akan mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan dimaksud dan selanjutnya meneliti dapat atau tidaknya diterbitkan keputusan pembatalannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Apabila telah cukup untuk mengambil keputusan, Menteri menerbitkan keputusan pembatalannya atau penolakan disertai dengan alasan penolakannya sebagaimana tersebut pada Pasal 122 PMA Nomor 9 Tahun 1999.

C. Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Melaksanakan Putusan Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap.

Pada Pasal 124 PMA Nomor 9 Tahun 1999, menyebutkan bahwa :

- (1) Keputusan Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan

- (2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.

Sedangkan pada Pasal 125 disebutkan :

- (1) Permohonan Pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Satu Permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hanya untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya dalam satu kabupaten / kota.

Sehingga untuk pembatalan terhadap hak atas tanah tertentu yang letaknya diluar kabupaten harus dibuat permohonan pembatalan tersendiri.

Permohonan Pembatalan dimaksud haruslah memuat :

1. Keterangan mengenai Pemohon , baik perorangan maupun badan hukum.
2. Keterangan mengenai tanahnya, yaitu : nomor/jenis hak tanah dan letak tanah , batas-batas dan luas tanahnya.
3. Alasan permohonan pembatalan dan bukti-bukti lain yang mendukung.

Permohonan pembatalan harus dilampiri dengan :

- a. foto copy identitas;
- b. foto copy surat keputusan/sertipikat;

- c. foto copy akta pendirian badan hukum ;
- d. foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama sampai dengan putusan terakhir;
- e. berita acara eksekusi, apabila perkara perdata atau pidana;
- f.. surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan ;

Apabila permohonan pembatalan diajukan melalui Kepala Kantor Pertanahan maka setelah berkas diterima akan dilakukan :

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan dan kebenaran dari data yuridis dan data fisik.
2. Mencatat dalam formulir isian.
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan pembatalan.
5. Memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapi data yuridis dan fisik jika masih diperlukan.

Apabila berkas dianggap telah lengkap tetapi ternyata terdapat perbedaan antara data yuridis dan data fisik dengan amar putusan pengadilan, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan tersebut disertai dengan keterangan mengenai perbedaan dimaksud kepada Menteri, sebagaimana tersebut pada Pasal 128 PMA Nomor 9 Tahun 1999.

Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan dimaksud dan memeriksa kelayakan

permohonan tersebut dapat atau tidaknya amar putusan Pengadilan dilaksanakan.

Setelah Menteri memeriksa, barulah memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohon atau memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai alasan dan pertimbangannya.

Ketentuan tersebut mutatis mutandis terhadap permohonan pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan yang merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. METODE PENDEKATAN.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris karena permasalahan yang diteliti mengenai hal-hal yang bersifat yuridis dengan menekankan dari segi perundang-undangan dan peraturan-peraturan serta norma-norma hukum yang berlaku dan relevan dengan kenyataan permasalahan yang terjadi dalam masyarakat. Metode yuridis dalam penelitian ini dimaksudkan bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut ilmu hukum agraria dan peraturan-peraturan tertulis khususnya peraturan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dan sertipikat ganda sebagai data sekunder.

Yang dimaksud dengan pendekatan empirisnya adalah bahwa di dalam mengadakan penelitian dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktek mengenai sertipikat ganda di Kabupaten Banjarnegara.

3.2. SPESIFIKASI PENELITIAN.

Untuk mendekati pokok permasalahan dalam penelitian ini spesifikasi yang digunakan adalah deskriptif analitis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan diatas.⁴⁴

⁴⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hal 35.

Sehingga dapat diambil data obyektif yang dapat melukiskan kenyataan atau realita sosial yang kompleks dan dipandang erat kaitannya dengan gejala-gejala yang diteliti, dan dianalisa mengenai penerapan pelaksanaan peraturan perundang-undangan untuk mendapatkan data atau informasi mengenai pelaksanaannya dalam praktek terjadinya

3.3. LOKASI PENELITIAN.

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Banjarnegara khususnya Desa Purwonegoro dimana terjadinya kasus sertipikat ganda; di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara; dan Pengadilan Negeri Banjarnegara.

3.4. METODE POPULASI DAN PENENTUAN SAMPEL.

3.4.1. POPULASI.

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.⁴⁵ Populasi dari penelitian ini adalah pihak-pihak yang ada hubungan/sangkut pautnya dengan kasus sertipikat ganda di desa Purwonegoro ini.

3.4.2. SAMPEL.

Sampel adalah bagian dari populasi sebagai sumber data yang akan diteliti mewakili populasi. Dalam penelitian ini, metode penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling yaitu penarikan sampel dengan cara memilih subyek dan obyek di dasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini biasanya dipilih karena

⁴⁵ Ibid, hal. 44.

keterbatasan waktu, tenaga dan biaya.

Dalam penelitian ini sampel yang diambil merupakan subyek penelitian berdasarkan kasus sertifikat ganda dan penyelesaian kasusnya sehingga nara sumber yang diambil adalah responden yang dapat memberikan pandangan dan informasi mengenai sengketa kasus pertanahan yaitu sertifikat ganda tersebut. Adapun yang ditetapkan sebagai sampel adalah kasus sertifikat ganda yang terjadi di desa Purwonegoro Kabupaten Banjarnegara yang merupakan wilayah kerja dari Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.

Responden untuk penelitian ini adalah :

1. Pihak-pihak yang bersengketa (pihak Penggugat dan Tergugat);
2. Saksi-saksi;
3. Kepala Desa Purwonegoro;
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Camat;
5. Pejabat dari Kantor Pertanahan Kepala Seksi Pendaftaran tanah;
6. Hakim dan Pengacara yang menangani kasus sengketa tersebut.

3.5. TEKNIK PENGUMPULAN DATA.

Dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan dalam penulisan tesis ini, difokuskan pada pokok-pokok permasalahan yang ada, sehingga dalam penelitian tidak terjadi penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasan. Data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder.

1. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui pengamatan (observasi), wawancara (interview), angket (kuesioner)⁴⁶

Untuk mendapatkan data dalam penelitian ini digunakan wawancara bebas terpimpin dibantu dengan pedoman wawancara yaitu pokok-pokok pertanyaan yang akan dibicarakan atau ditanyakan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu dengan pihak penggugat, tergugat, saksi-saksi, pengacara, pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banjarnegara dan hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Banjarnegara disesuaikan dengan situasi saat wawancara.

2. Data sekunder adalah data untuk melengkapi data primer. Data tersebut dapat diperoleh melalui kepustakaan, arsip-arsip, data-data resmi pada instansi pemerintah, undang-undang, tulisan/makalah yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.

Adapun data sekunder terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu :
 - Pancasila
 - Undang-Undang Dasar 1945
 - Garis-garis Besar Haluan Negara.
 - Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria/UUPA

⁴⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, Op Cit, hal 51.

- Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - Peraturan Menteri Agraria No.3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu : bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer.⁴⁷
- Arsip resmi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.
 - Pustaka/literatur-literatur tentang hukum tanah.
 - Makalah-makalah tentang sertipikat hak atas tanah.

3.6. METODE ANALISA DATA.

Metode analisa data yang digunakan adalah analisa kualitatif. Metode kualitatif yaitu suatu penelitian yang mempergunakan data diskriptif analisis, apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis maupun lisan juga perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai bagian yang utuh.⁴⁸ Data yang diperoleh melalui penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan yang kemudian dianalisa secara sistematis.

Hasil penelitian kepustakaan dan asas hukum yang melandasi untuk menganalisa data yang diperoleh dari penemuan di lapangan/*in concreto*, kemudian dianalisis secara deskriptif analitis yaitu mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dengan landasan teorinya sehingga memberikan gambaran konstruktif mengenai

⁴⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, Op Cit, hal 12.

⁴⁸ Ibid.

permasalahan sehingga diperoleh pandangan-pandangan mengenai sertipikat ganda, selanjutnya diharapkan dapat memberikan jalan keluar terhadap permasalahan yang dihadapi.

Sebelum semua data disajikan dalam bentuk laporan maka setelah dilakukan editing diperiksa kembali catatan-catatan yang diperoleh dengan segala sesuatu yang berhubungan, dianalisa dan disajikan dalam bentuk tesis.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.

4.1.1. Kabupaten Banjarnegara.

Wilayah Kabupaten Banjarnegara berada di wilayah Jawa Tengah, terletak sepanjang jalur pegunungan dibagian tengah Jawa Tengah pada bagian Barat ke Timur dan mempunyai luas 106.970,997 Ha, secara astronomis terletak pada 7° 12' LS - 7° 31' LS dan 2° 31' BT – 3° 31' BT. Secara administrasi terdiri dari 18 (delapan belasan) Kecamatan, 273 (duaratus tujuh puluh tiga) desa dan 5 (lima) kelurahan. Adapun batas-batas wilayah Kabupaten Banjarnegara sebagai berikut :

- Batas Utara : Kabupaten Pekalongan dan Batang.
- Batas Timur : Kabupaten Wonosobo.
- Batas Selatan : Kabupaten Kebumen.
- Batas Barat : Kabupaten Banyumas dan Purbalingga.

No	Nama Kecamatan	Luas Wilayah (Ha)
1	Madukara	4.820,15
2	Banjarmangu	4.635,61
3	Wanadadi	2.827,41
4	Rakit	3.244,62
5	Punggelan	10.284,01
6	Karangobar	3.906,94
7	Pagetan	4.618,98
8	Pejawaran	5.224,97
9	Batur	4.717,10
10	Wanayasa	8.201,13
11	Kalibening	14.233,61
12	Purwonegoro	3.468,37

Tabel.1. Kecamatan di Kabupaten Banjarnegara, Tahun 2003.

Penelitian ini dimaksud untuk menggambarkan fenomena yang ada dalam masyarakat khususnya di Kabupaten Banjarnegara. Adapun yang menjadi sampel penelitian adalah Kecamatan Purwonegoro khususnya desa Purwonegoro hal ini didasarkan atas pertimbangan bahwa sesuai data di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara terjadinya sertipikat ganda hanya ada satu kasus.

4.1.2. Desa Purwonegoro.

Gambaran umum potensi yang dimiliki desa Purwonegoro dapat dilihat dalam monografi desa Purwonegoro tahun 2003 meliputi :

1. Luas wilayah adalah : 3.468,37 Ha.
2. Batas wilayahnya :
 - sebelah Utara : Kecamatan Rakit.
 - sebelah Timur : Desa Kalipelus.
 - sebelah Selatan : Desa Parakan.
 - sebelah Barat : Desa Danaraja.
3. Ketinggian dari permukaan laut : 175 M.
4. Luas tanah kas desa : 3,960 Ha.
5. Jumlah penduduk menurut jenis kelamin :
 - Laki-laki : 3.828 orang.
 - Perempuan : 3.898 orang.
6. Jumlah kepala keluarga : 1.752 orang.
7. Jumlah penduduk menurut agama :
 - Islam : 7.332 orang.

- Kristen : 253 orang.

- Katolik : 136 orang.

8. Tingkat pendidikan :

- Lulusan pendidikan umum : 2.255 orang.

- Lulusan pendidikan khusus : 275 orang.

9. Jenis mata pencaharian penduduk :

- Karyawan/PNS : 90 orang.

- Wiraswasta : 544 orang.

- Tani : 571 orang.

- Tukang : 86 orang.

- Buruh tani : 927 orang.

- Pensiunan : 72 orang.

- Jasa : 97 orang.

10. Idiologi dan politik PEMILU :

- Jumlah pemilih : 5.954 orang.

- Hasil PEMILU :

- P.P.P : 88 orang.

- GOLKAR : 797 orang.

- P.D.I.P : 1.596 orang.

- P.A.N : 246 orang.

- Demokrat : 181 orang.

11. Pajak Bumi dan Bangunan , Jumlah Wajib Pajak : 1.472 orang.

12. Kelembagaan Desa :

- Jumlah perangkat desa :
 - a. Kepala Urusan : -
 - b. Kepala Dusun : 5 orang.
 - c. Staf : 4 orang.
- Jumlah anggota BPD : 15 orang.
- Jumlah pengurus LKMD : 25 orang.
- Jumlah Kader Pembangunan Desa : 5 orang.
- Jumlah Tim penggerak PKK : 21 orang.
- Jumlah Kader penggerak PKK : 76 orang.

Dari data di desa Purwonegoro belum pernah diadakan Prona.

4.2. KASUS POSISI.

Pada kasus ini yang terjadi adalah penerbitan sertipikat Hak Milik yang berkaitan dengan asal pendaftaran, dimana pendaftaran sertipikat bermula dari penerbitan nomor letter C desa yang diatasnamakan Wiryabesari, terhadap tanah pekulen dari Ki Amad Garya yang beristrikan Ni Amad Garya alias Djami dan keduanya telah meninggal dunia dengan meninggalkan 5(lima) orang anaknya, sesuai urutannya adalah :

1. Wiryabesari alias Madrawi alias Misman (laki-laki);
2. Tirtadiwiryia alias Satim (laki-laki);
3. Ni Sarodji alias Tumpi (perempuan);
4. Ni Amadrawi alias Mijem (perempuan);
5. Ni Amad Supardjo alias Sawi (perempuan);

Dari nomor letter C tersebut diajukan konversi tanggal 27 Oktober 1966 yaitu sertipikat Hak Milik atas nama Wiryabesari atau anak tertua dari suami istri Ki Amad Garya hal tersebut ada pertimbangan bahwa tanah pekulen tidak boleh dipecah-pecah sehingga diatasnamakan Wiryabesari tersebut, akan tetapi penguasaan fisik telah terbagi-bagi kepada para ahliwaris/anak-anak Amad Garya. Kemudian pada tahun 1972 dari sertipikat HM No. 19 dilakukan permohonan balik nama ke atas nama Ni Amad Supardjo atas dasar penghibahan dari Wiryabesari kepada Ni Amad Supardjo dengan Akta Hibah dari Camat Purwonegoro No.23/1966 tertanggal 24 Nopember 1966.

Setelah Wiryabesari meninggal pada tanggal 10 Juli 1999 para ahli waris lain dari Ki Amad Garya berkehendak untuk juga memiliki sertipikat atas tanah yang dikuasainya. Permohonan pendaftaran tanah tersebut didasarkan atas letter C yang dikeluarkan oleh desa. Pihak desa menempuh cara demikian karena ada upaya dari Ni Amad Supardjo untuk menguasai luas seluruh bidang tanah sesuai sertipikat no. 19 tersebut yang sebenarnya secara fisik telah terbagi atau dikuasai masing-masing ahli waris sesuai bagiannya, terhadap bidang-bidang tanah yang dimunculkan antara lain letter C No.1020 atas nama Ni Sarodji alias Tumpi seluas 1.285 m2 dan atas nama Ni Amadrawi alias Mijem seluas 1.225 m2 kemudian diajukan permohonan konversi kemudian terbit sertipikat HM no.792 atas nama Ni Sarodji alias Tumpi dan SHM no.794 atas nama Ni Amadrawi alias Mijem. Dengan demikian diatas bidang tanah yang sama telah terjadi tumpang

tindih atau overlapping, hal ini karena penerbitan sertipikat HM atas dasar konversi bersumber dari penguasaan fisik sesuai dengan turunan letter C yang ada di desa. Dari gambaran kasus tersebut diatas dapat diketahui jarak penerbitan sertipikat ganda dari sertipikat yang terbit lebih dahulu dengan sertipikat yang terbit berikutnya lebih dari 10 tahun, selisih waktu yang relatif lama ini memberikan indikasi meskipun lewatnya waktu, sarana peta-peta pendaftaran di Kantor Pertanahan semakin lengkap tetapi untuk bidang-bidang tanah yang penerbitan sertipikat melampaui waktu 10 tahun masih tetap belum terpetakan dalam peta pendaftaran yang bersangkutan. Ini luas tanah yang terjadi sertipikat ganda adalah 2.395 m² dari 1.170 m² sertipikat HM No. 792 dan 1.225 m² sertipikat HM No. 794 keduanya berupa tanah pekarangan.

Dalam Kasus ini :

Pihak Penggugat adalah : Ni Amad Soepardjo.

Pihak Tergugat adalah :

- Ni Amadrawi alias Mijem sebagai tergugat I;
- Yatini binti Ni Sarodji alias Tumpi sebagai tergugat II;
- Nuryati sebagai tergugat III;
- Amad Suryanto sebagai tergugat IV;
- Watini binti Tirtadiwiryia sebagai tergugat V;
- Kepala Kantor BadanPertanahan Nasional Kabupaten Banjarnegara sebagai Tergugat VI;

- Kepala Desa Purwonegoro, Kecamatan Purwonegoro Kabupaten Banjarnegara sebagai tergugat VII.

Tentang duduknya perkara yang diajukan Penggugat :

- Dahulu di desa Purwonegoro, Kecamatan Purwonegoro, Kabupaten Banjarnegara telah hidup suami-isteri bernama Ki Amad Garya dan Ni Amad Garya alias Djami. Dalam perkawinan mereka, dikaruniai 5 (lima) orang anak yaitu :
 1. Wiryabesari alias Madrawi alias Misman, mempunyai anak : Nuryati (Tergugat III);
 2. Tirtadiwiryia alias Satim, mempunyai anak Sipon yang juga telah mempunyai anak : Watini (Tergugat V)
 3. Ni Sarodji alias Tumpi, yang juga telah mempunyai anak Yatini (Tergugat II).
 4. Ni Amadrawi alias Mijem (Tergugat I)
 5. Ni Amad Supardjo alias Sawi (Penggugat).
- Dahulu Wiryabesari alias Madrawi alias Misman mempunyai sebidang tanah yang telah bersertipikat hak milik yang terletak di desa Purwonegoro, Kecamatan Purwonegoro, sebagaimana tercatat dalam C Desa No.806 atas nama Wiryabesari, persil Ib, Klas D IV seluas kurang lebih 6.300 m² dengan batas-batas :
 - Utara : Martani/Supardi
 - Timur : Maryani/Ruhadi
 - Selatan : Maryani/Muchroji

- Barat : Mertayasa/Matsopingi/Sumeja

yang selanjutnya disebut sebagai Tanah Sengketa.

- Bahwa pensertipikatan tanah sengketa tersebut telah dilakukan oleh Wiryabesari tanggal 27 Oktober 1966 yaitu sertipikat hak milik No. 19.
- Bahwa setelah Ni Wiryabesari meninggal dunia, Wiryabesari menghabiskan masa tua sampai dengan meninggalnya, ikut pada adik bungsunya yaitu Ni Amad Supardjo alias Sawi(Penggugat), bahkan ketika Wiryabesari sakitpun yang merawat adalah penggugat.
- Bahwa pada tahun 1966, Wiryabesari menghibahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat. Atas penghibah tanah tersebut dibuatkan akte Hibah dari Camat Purwonogoro No.23/1966 tertanggal 24 Nopember 1966.
- Bahwa tahun 1972 terjadi peralihan hak terhadap tanah sengketa karena hibah tersebut dilaporkan ke Kantor Agraria(dahulu) Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banjarnegara yang kemudian dicatat bahwa terhadap SHM No. 19 telah beralih dari atas nama Wiryabesari menjadi atas nama Ni Amad Supardjo alias Sawi tanggal 14 Pebruari 1972 dengan sebab perubahan Hibah tersebut.
- Bahwa sejak tanah sengketa menjadi atas nama Ni Amad Supardjo alias Sawi sebagaimana tertera dalam SHM No.19 , maka Penggugat memenuhi kewajibannya dengan bayar IPEDA.
- Bahwa karena menderita sakit dan telah tua, Wiryabesari meninggal dunia pada tanggal 10 Juli 1999.

- Bahwa ternyata terhadap sebagian dari tanah sengketa tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat oleh Tergugat I dan II telah diajukan ke kantor Agraria/Badan Pertanahan Nasional untuk diterbitkan sertipikat dan selanjutnya Kantor Agraria/Kantor Badan Pertanahan Nasional menerbitkan 2 (dua) sertipikat atas 2 (dua) bidang tanah yaitu :
 - A. Sertipikat Hak Milik No.792 atas nama Yatini (Tergugat II) dengan batas-batas sebagaimana tercantum dalam sertipikat tersebut adalah :
 - Utara : Amad Supardjo Sawi.
 - Timur : 17/pwng/99.
 - Selatan : Tanah yang dikuasai oleh Tirtadiwirya/Watini.
 - Barat : Mertajasa/Madsopingi/Sumeja.
 - B. Sertipikat Hak Milik No.794 atas nama Ni Amadrawi alias Mijem(Tergugat I) dengan batas-batas sebagaimana tercantum dalam sertipikat tersebut adalah :
 - Utara : Supardi Sena.
 - Timur : Amad Supardjo Sawi dan Madrawi Mismam (Wiryabesari)
 - Selatan : Jalan/tanah yang dikuasai oleh Amad Suryanto.
 - Barat : Amadsupardjo Sawi, 16/Pwng/99 dan tanah yang dikuasai oleh Tirtadiwirya/Watini.
- Bahwa sejak mendapatkan hibah dari Wiryabesari, penggugat tidak pernah mengalihkan Tanah Sengketa kepada siapapun, sehingga sangatlah mustahil apabila terhadap sebidang tanah tersebut dapat terbit 2(dua) sertipikat atas nama Ni Amadrawi alias Mijem(tergugat I) dan

Yatini (tergugat II) sehingga telah nyata bahwa penguasaan para tergugat atas tanah sengketa adalah tidak mempunyai alasan hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum.

- Bahwa perubahan tanah sengketa dari atas nama Ni Amad Supardjo alias Sawi menjadi sertifikat atas nama Tergugat I dan Tergugat II adalah atas peranan dari Tergugat VII sehingga harus dihukum untuk merubah letter C tersebut atas nama Penggugat.
- Bahwa oleh karena penguasaan oleh para tergugat terhadap tanah sengketa adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum, maka perbuatan Kantor Agraria/Badan Pertanahan Nasional menerbitkan SHM No.792 dan 794 dengan tanpa meneliti dahulu kebenaran data/informasi yang diberikan oleh Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

4.2.1. Pendapat Penggugat.

Pendapat dari Penggugat dapat disimpulkan dan ditemukan dari gugatan yang telah diajukan ke Pengadilan .

Gugatan Yang diajukan Penggugat antara lain :

- menyatakan hukumnya bahwa Wiryabesari tanggal 10 Juli 1999 telah meninggal dunia dengan meninggalkan berupa tanah sengketa tersebut;
- menyatakan hukumnya hibah atas tanah sengketa yang diterima Penggugat dari Wiryabesari adalah sah dan beralasan hukum;
- menyatakan hukumnya penguasaan para Tergugat atas tanah sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

- menyatakan bahwa pensertipikatan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta pencatatan sebagian tanah sengketa juga merupakan perbuatan melawan hukum;
- oleh karena penguasaan para Tergugat terhadap tanah sengketa adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum, maka perbuatan Kantor Agraria/Badan Pertanahan Nasional menerbitkan SHM No.792 dan 794 adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- menyatakan bahwa oleh karena proses penerbitan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional telah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka terhadap SHM No. 792 atas nama Yatini/Tergugat II dan SHM No.794 atas nama Ni Amadrawi alias Mijem/ Tergugat I haruslah dinyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
- menghukum para tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat tanpa syarat dan bila perlu dengan bantuan alat negara;

4.2.2. Pendapat Tergugat.

Pendapat dan maksud keinginan Penggugat pada gugatannya mendapat jawaban yang berbeda yang tersebut dari jawaban yang disampaikan para tergugat dalam eksepsinya.

Jawaban Tergugat I, II, III dan V dalam eksepsi :

- bahwa penggugat telah keliru/salah dalam menyebutkan batas-batas tanah sengketa, karena yang benar adalah batas-batasnya sebagai berikut
Utara : tanah milik Yuswari, Supardi dan Suryanto;

Timur : tanah miliknya Ruhadi,

Selatan : tanah miliknya Muhroji,

Barat : tanah miliknya Meja,

Sehingga gugatan Penggugat adalah cacat menurut hukum karena tidak jelas atau kabur obyeknya;

- bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai penggugat karena Penggugat ikut serta menguasai barang/tanah sengketa;

bahwa tanah sengketa tersebut telah dibagi menjadi enam bagian , yaitu :

- a. Bagian I seluas 745 m² dikuasai oleh Penggugat dengan batas-batasnya sebagai berikut :

Utara : tanah milik Yuswari dan Supardi :

Timur : tanah sengketa yang dikuasai/dikerjakan oleh Tergugat I

Selatan : tanah sengketa yang dikuasai/dikerjakan oleh Tergugat II

Barat : tanah milik Meja;

- b. Bagian II seluas 1.170 m² dikuasai/dikerjakan oleh Tergugat II dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : tanah sengketa yang dikuasai Penggugat;

Timur : tanah sengketa yang dikuasai/dikerjakan oleh Tergugat I;

Selatan : tanah sengketa yang dikuasai/dikerjakan oleh Tergugat I;

Barat : tanah miliknya Meja;

- c. Bagian III seluas 1.285 m² dikuasai/dikerjakan oleh Tergugat V dengan batas-batasnya sebagai berikut :

Utara : tanah sengketa yang dikuasai/dikerjakan oleh Tergugat II ;

- Timur : tanah sengketa yang dikuasai/dikerjakan oleh Tergugat I ;
- Selatan : tanah miliknya Muhroji ;
- Barat : tanah miliknya Meja ;
- d. Bagian IV seluas 1.225 m² dikuasai/dikerjakan oleh Tergugat I dengan batas-batasnya sebagai berikut :
- Utara : tanah miliknya Supardi ;
- Timur : tanah sengketa yang dikuasai oleh Penggugat dan yang dikuasai/dikerjakan oleh tergugat III ;
- Selatan : tanah miliknya Muhrohi ;
- Barat : tanah sengketa yang dikuasai/dikerjakan oleh tergugat II, V dan Penggugat ;
- e. Bagian V seluas 1.450 m² dikuasai oleh Penggugat dengan batas-batasnya sebagai berikut :
- Utara : tanah miliknya Supardi, Suryanto ;
- Timur : tanah miliknya Ruhadi ;
- Selatan : tanah sengketa yang dikuasai/dikerjakan oleh Tergugat III
- Barat : tanah sengketa yang dikuasai/dikerjakan oleh Tergugat I ;
- f. Bagian VI seluas 1.245 m² dikuasai/dikerjakan oleh Tergugat III dengan batas-batasnya sebagai berikut :
- Utara : tanah sengketa yang dikuasai oleh Penggugat ;
- Timur : tanah miliknya Ruhadi ;
- Selatan : tanah miliknya Muhroji ;
- Barat : tanah sengketa yang dikuasai/dikerjakan oleh Tergugat I ;

Atas dasar hal tersebut diatas jelas Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat, karena Ia ikut serta menguasai tanah sengketa.

- bahwa gugatan Penggugat telah keliru sebab tanah sengketa merupakan harta/tanah peninggalan Ni Amadgarya alias Ni Djani, sebab semula tanah tersebut merupakan hak miliknya Ni Amadgarya alias Ni Djani yang di dalam buku C desa Purwonegoro tercatat dibawah nomor : 806 atas nama Ni Amadkarya alias Ni Djani persil 1b Kelas D IV luas 0,630 Ha sehingga sengketa tersebut merupakan sengketa warisan harta Peninggalannya Ni Amadkarya alias Ni Djani bukan sengketa suatu perbuatan melawan hukum seperti dalil Penggugat ;

Dengan demikian gugatan Penggugat adalah kurang pihak sebab tidak diikuti sertakannya semua para ahli waris dari Ni Amadkarya alias Ni Djani;

Dalam Pokok Perkara, antara lain :

- Benar dahulu di Desa Purwonegoro, Kecamatan Purwonegoro, Kabupaten Banjarnegara telah hidup suami istri Ki Amadkarya dan Ni Amadkarya alias Ni Djani dandalam perkawinannya dikaruniai 5(lima) orang anak yaitu :
 1. Ki Wiryabesari alias Madrawi alias Misman sekarang telah meninggal dunia, meninggalkan seorang anak Warsini, dan dia juga telah meninggal dunia dengan meninggalkan 3 (tiga) anak bernama Nuryati (Tergugat III); Watri dan Ruswati ; Ki

Wiryabesari juga meninggalkan isteri yaitu Ni wiryabesari II (isteri kedua) alias Ni Sainah yang sekarang masih hidup, juga merupakan ahli waris Ki Wiryabesari ;

2. Ki Tirtadiwiryia alias Satim, telah meninggal dunia dengan meninggalkan 6(enam) orang anak yaitu :

1. Sipon, telah meninggal dunia meninggalkan 3(tiga) orang anak yaitu ; 1.Naslim ; 2.Wiyati ; 3.Reno.

2. Sumrakit ;

3. Sugiadi ;

4. Narmi ;

5. Tuti ;

6. Watini ;

3. Ni Sarodji alias Tumpi, telah meninggal dunia dengan meninggalkan seorang anak yaitu Yatini ;

4. Ni Amadrawi alias Mijem (Tergugat I) ;

5. Ni Amad Supardjo alias Sawi (Penggugat) ;

- Tidak benar Ki Wiryabesari mempunyai sebidang tanah sengketa yang batas-batasnya tersebut (dalam eksepsi), sebab tanah tersebut merupakan hak miliknya Ni Amadkarya alias Ni Djami dan tercatat dalam buku letter C desa Purwonegoro nomor: 806 Persil Ib kelas D IV luas 0,630 Ha atas nama Ni Amadkarya alias Djami ;

Dan Ki Wiryabesari semasa hidupnya, di Balai Desa Purwonegoro dihadapan semua para ahli waris dari Ni Amadkarya alias Djami

termasuk Penggugat beserta anak-anaknya dihadapan Perangkat desa Purwonegoro(Lurah, Sekdes, dan lainnya) menyatakan bahwa Ki Wiryabesari tidak merasa mempunyai tanah sengketa tersebut dan belum pernah menghibahkan kepada siapapun juga, serta menyatakan bahwa Ki Wiryabesari belum pernah mengajukan permohonan pensertipikatan atas tanah tersebut ;

Oleh karena itu timbulnya Sertipikat Hak Milik No.19 tercatat atas nama Wiryabesari tersebut adalah merupakan rekayasa dari penggugat dan pula terbitnya Sertipikat didasarkan atas data-data tanah yang palsu sebab tanah tersebut di buku letter C Desa Purwonegoro tercatat nomor 806 atas nama Ni Amadkarya alias Ni Djami persil Ib kelas D IV luas 0.630 Ha seharusnya bila terbit sertipikat tetap harus tercatat sebagai pemegang hak milik adalah Ni Amadkarya alias Ni Djami selaku pemilik atas tanah, dan karena tanah sengketa tersebut merupakan tanah milik Ni Amadkarya alias Ni Djami sejak sebelum tahun 1966 telah dikerjakan (dikuasai) secara bersama-sama oleh para ahli warisnya Ni Amadgarya alias Ni Djami yang sekarang sudah ada yang beralih kepada ahli waris penggantinya dengan bagian masing-masing seperti terurai pada eksepsi para tergugat ;

- bahwa setelah Ni Wiryabesari I meninggal dunia kemudian Ki Wiryabesari kawin lagi dengan Ni Wiryabesari II alias Ni Sainah yang sekarang dia masih hidup sehingga merupakan ahliwarisnya Ki

Wiryabesari dan dalam perkawinannya yang pertama dikaruniai seorang anak Warsini tetapi sekarang dia telah meninggal dunia dengan meninggalkan 3 (tiga) cranng anak Nuryati (tergugat III), Watri dan Ruswati, jadi tidak benar kalau masa tuanya Ki Wiryabesari ikut Penggugat.

- bahwa Ki Wiryabesari telah menyatakan tidak merasa memiliki tanah sengketa tersebut, sebab tanah tersebut merupakan tanah miliknya Ni Amadkarya alias Ni Djami, serta juga menyatakan tidak pernah menghibahkan tanah tersebut kepada siapapun juga, jadi terbitnya akta hibah dari Camat Purwonegoro No.23/1966 tertanggal 24 Nopember 1966 adalah asli tetapi palsu sebab didasarkan atas pernyataan, keterangan dan data-data yang palsu sehingga Akta hibah tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 19 atas nama Wiryabesari atas sengketa juga tidak mempunyai kekuatan hukum sebab terbitnya didasarkan atas keterangan-keterangan palsu ataupun data-data tanah yang palsu ; serta perlu dicermati terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 19 yang tercatat atas nama Wiryabesari tertanggal 27 Oktober 1966 dan Akta Hibah dari Camat Purwonegoro terbit tanggal 24 Nopember 1966 belum ada selang waktu 1 bulan, sehingga unsur perencanaan rekayasa dari Penggugat nampak sekali, hal-hal tersebut dilakukan oleh Penggugat dengan tujuan akhirnya adalah menguasai seluruh tanah sengketa agar dipandang legal dan

agar para ahli waris Ni Amadkarya yang lainnya tidak mendapat bagian atas tanah tersebut, maka perbuatan -perbuatan Penggugat tersebut merupakan perbuatan yang melawan hukum dan merugikan para ahli warisnya Ni Amadkarya alias Ni Djami lainnya ;

- bahwa usaha penggugat tersebut karena belum berhasil menguasai seluruh tanah sengketa, maka Penggugat berupaya lagi dengan cara mengalihkan hak atas tanah tersebut dalam SHM No.19 dari atas nama Wiryabesari menjadi atas nama Penggugat pada tanggal 14 Pebruari 1972 dengan mendasarkan pada Akta Hibah Nomor 23/1966 tertanggal 24 Nopember 1966, sehingga SHM No.19 telah berbalik nama menjadi nama Penggugat, maka jelas SHM No.19 atas nama penggugat yang terbit didasarkan atas data-data palsu atau dipalsukan tidaklah mempunyai kekuatan hukum.
- bahwa yang membayar IPEDA atas tanah sengketa adalah tergugat I, II, III, V dan Penggugat, jadi bukan Penggugat satu-satunya pembayar IPEDA atas tanah sengketa.
- bahwa para Tergugat menguasai tanah sengketa terurai dalam eksepsi diatas dikarenakan tanah sengketa tersebut merupakan tanah merupakan tanah milik/peninggalanya Ni Amadgarya alias Ni Djami sedang para tergugat juga termasuk sebagai ahliwarisnya Ni Djami yang juga berhak atas harta peninggalannya, sehingga perbuatan para tergugat tersebut telah syah menurut hukum sebab para tergugat menguasai tanah sengketa sesuai dengan porsinya tidak melanggar

hak penggugat yang termasuk ahli warisnya Ni Amadkarya alias Ni Djami.

Jawaban Tergugat VI :

- bahwa Tergugat VI menolak seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;
- bahwa didalam Sertipikat HM No.19/Desa Purwonegoro sebenarnya telah terjadi perubahan /peralihan hak dari Wiryabesari kepada Ni Amad Supardjo alias Sawi dengan mendasarkan Akte Hibah daari Camat Purwonegoro tanggal 24 Nopember 1966 No. 23/1966. Dalam Sertipikat tersebut masih menggunakan gambar situasi sementara/sket desa sehingga keberadaan sertipikat No.19/Desa Purwonegoro tidak begitu nampak secara jelas dan hal ini baru diketahui dengan adanya surat permohonan pembatalan dari Ni Amad Supardjo alias Sawi tanggal 28 Agustus 2000 yang ditujukan pada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara ; pihak Kantor Pertanahan memanggil para pihak untuk konfirmasi beserta Kepala Desa Rabu 20-9-2000. Dari hasil konfirmasi tersebut didapat keterangan bahwa tanah Seripikat Hak Milik No.19 adalah berasal mula dari milik kakek/nenek AmadGarya yang sesuai silsilah keluarga dibagi rata pada para ahli warisnya. Kenyataannya tanah tersebut telah dikuasai dan dikerjakan oleh para anak dan cucu serta ahli waris almarhum Ki Amadgarya. Dengan demikian gugatan Penggugat diadakan pembatalan sertipikat Hak Milik No.792/desa Purwonegoro dan Sertipikat Hak Milik No. 794/Desa Purwonegoro

sebelum ada putusan tetap dari Pengadilan adala kabur(abscur libel) sehingga gugatan Penggugat harus ditolak.

- bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milk No.794 tercatat atas nama Ni Amadrawi alias Mijem berdasarkan pengajuan secara konversi yang berasal dari C No.1020 persil I D II/43 dan C No.1089 persil I V dengan tidak melihat secara pasti bahwa tanah tersebut sudah bersertipikat HM No.19/Desa Purwonegoro karena desa Purwonegoro belum dinyatakan sebagai desa lengkap, sehingga tidak nampak keberadaan Hak milik No. 19/Desa Purwonegoro.
- bahwa pada waktu diadakan pengukuran dilapangan, penggugat juga tidak mengetahui bahwa tanah tersebut sudah bersertipikat atas namanya sendiri, dan kenyataan tanah tersebut telah dipecah-pecah dikuasai dan dimiliki oleh anak cucu serta ahli waris dari almarhum AmadGarya, sehingga terjadilah overlapping atau tumpang tindih kepemilikan yaitu Sertipikat HM.No792/Desa Purwonegoro dan HM.No.794/Desa Purwonegoro diatas Hak milik No.19/Desa Purwonegoro.
- Tergugat VI berpendapat bahwa permohonan sertipikat berdasarkan pernyataan yang dibuat pemohon bahwa tanah tersebut belum bersertipikat dan diproses permohonan haknya secara konversi yaitu mendasarkan C daari Desa Purwonegoro, setelah diadakan pengukuran dilapangan tidak nampak bahwa tanah tersebut sudah terbit Sertipikat HM No.19/desa Purwonegoro dan kenyataannya tanah tersebut sudah terpecah-pecah dikuasai dan dimiliki oleh anak dan cucu serta ahli

waris dari Ki Amadgarya, disamping itu tidak ada pihak yang menyanggah waktu pengajuan permohonan sertipikat HM. No.792/Desa Purwonegoro dan HM No.794/Desa Purwonegoro hingga terbitlah sertipikat diatas ;

- bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas proses penerbitan sertipikat HM No. 792/Desa Purwonegoro dan HM No.794/Desa Purwonegoro merupakan perbuatan melawan hukum dan dinyatakan batal demi hukum. Didalam hal ini Tergugat VI berpendapat bahwa pembatalan Sertipikat harus dibuktikan dengan suatu putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, bahwa Sertipikat Hak Milik No.792/Desa Purwonegoro dan HM No.794/Desa Purwonegoro adalah cacat demi hukum.

Jawaban Tergugat VII :

- bahwa Penggugat telah salah dalam penyebutan batas-batas tanah sengketa, sebab batas-batasnya yang benar adalah sebagai berikut :

Utara : Tanah miliknya Yuswari, Supardi dan Suryanto ;

Timur : Tanah miliknya Ruhadi ;

Selatan : Tanah miliknya Muhroji ;

Barat : Tanah miliknya Meja ;

Sehingga gugatan Penggugat tersebut adalah cacat menurut hukum karena tidak jelas/kabur obyeknya ;

- bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai penggugat, karena dalam kenyataannya Penggugat, karena dalam kenyataannya Penggugat

ikut serta menguasai barang/tanah sengketa, bahwa tanah sengketa tersebut sekarang telah dibagi menjadi 6(enam) bagian yang dikuasai penggugat sebanyak 2 (dua) bagian ;

- bahwa tanah sengketa didalam buku letter C desa Purwonegoro baik dibuku C lama maupun buku C baru tercatat atas nama Ni Amadgarya alias Ni Djami dibawah nomor : 806 persil 1 b kelas D IV luas 0.630 Ha, bukan atas nama Wiryabesari seperti dalil penggugat ;
- bahwa sengketa ini merupakan sengketa antara para ahli Warisnya Ni Amadgarya alias Ni Djami sehingga tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat VII sehingga keliru bila Penggugat menarik Tergugat VII sebagai pihak dalam perkara ini ;

Dalam Pokok Perkara, antara lain :

- bahwa sebenarnya tanah sengketa ini menjadi permasalahan /sengketa sudah lama , sejak setelah meninggalnya Ni Djami, jadi sewaktu Ki Wiryabesari masih hidup saja tanah sengketa sudah dipermasalahkan oleh Penggugat namun masih ditingkat Desa belum maju ke Pengadilan Negeri, jadi sebenarnya persengketaan ini merupakan persengketaan harta warisan peninggalannya Ni Amadgarya alias Ni Djami, sehingga bila penggugat menyalahi Tergugat VII adalah tidak benar, sebab masalah tersebut merupakan masalah keluarga ahli warisnya Ni Amadgarya alias Ni Djami dan tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat VII.

Untuk Memperkuat dalilnya Penggugat mengajukan bukti :

A. BUKTI SURAT :

1. Fotocopy sertipikat Hak Milik No19 atas nama Ni AmadsupardjoSawi
2. Fotocopy Daftar Keterangan Obyek Ketetapan Ipeda sektor Pedesaan dan sektor perkotaan.
3. Fotocopy Surat Kematian No.13/1999.

B. BUKTI SAKSI :

1. Saksi I dari Penggugat, SUMEDI kesaksiannya :

- Bahwa saksi nenjadi perangkat desa dimana tanah sengketa terletak sampai dengan tahun 1985.
- Bahwa sampai dengan tahun 1985 yang menguasai tanah sengketa adalah Suryanto, Nardjo, Sutarmi, keturunan Tirtadiwiry2.
- Bahwa dahulu sampai dengan tahun 1964 yang menguasai tanah sengketa adalah Amadgarya.
- Bahwa Amadgarya meninggal dunia pada tahun 1964.
- Bahwa setelah Amadgarya meninggal dunia tanah sengketa dikerjakan empat orang dengan bagian yang sama sampai dengan tahun 1985 yaitu :
 1. Ni Wiryabesari sekarang sudah meninggal dunia;
 2. Tirtadiwiry2 sekarang sudah meninggal dunia;
 3. Ni Sarodji sekarang masih hidup;
 4. Ni Sawi Supardjo sekarang masih hidup;

- Bahwa Wiryabesari mempunyai satu orang anak Warsini yang sudah meninggal dunia pula dan telah mempunyai dua orang anak, Nuryati dan seorang lagi (saksi lupa).

- Bahwa sekitar tahun 1964 saksi diberi tahu oleh pak Lurah kalau tanah sengketa oleh Wiryabesari dihibahkan kepada Ni Sawi Supardjo dan selanjutnya pada sekitar tahun 1966 oleh desa dibuatkan surat untuk sertipikat ke Kantor Pertanahan.

2. Saksi II dari Penggugat, MENEK WIRYAMEDJA kesaksiannya antara lain menyebutkan :

- Bahwa tanah sengketa adalah tanah bekas pekulen dahulu dikuasai oleh Amadgarya dan tahun 1966 dikonversi menjadi atas nama Wiryabesari alias Misman(anak) dan sekitar tahun 1966 keluar sertipikat atas nama Ni Supardjo alias Sawi ;

- Bahwa tanah sengketa dikonversi ke Wiryabesari pada 27 Nopember 1966 ;

- Bahwa yang menguasai tanah sengketa sebelum konversi Amadgarya ;

- Bahwa setelah Amadgarya meninggal dunia seekitar tahun 1960 kemudian tanah sengketa dikuasai Wiryabesari sebagai anak tertua;

- Bahwa peralihan tersebut berdasarkan musyawarah desa tahun 1960.

- Bahwa dari Wiryabesari tanah sengketa dihibahkan kepada Ni Amadsupardjo alias Sawi ;

- Bahwa saksi sudah lupa ucapan Wiryabesari kalau tidak salah karena sudah haknya ;

3. Saksi III dari Penggugat, PARTAWIGUNA kesaksiannya antara lain :

- Bahwa tanah sengketa dahulu dikuasai oleh Amadgarya dan merupakan tanah pekulen ;
- Bahwa setelah Amadgarya meninggal dunia tanah dikuasai oleh Wiryabesari kemudian dihibahkan ke Ni Sawi ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sendiri adanya hibah tersebut ;

Untuk menguatkan dalilnya para Tergugat mengajukan bukti :

A. BUKTI SURAT(dari tergugat I, II, III, V) ;

1. Fotocopy Letter C desa Purwonegoro nomor;806 atas nama Amadkarya Ni Djami ;
2. Surat dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banjarnegara kepada Ni Amad Supardjo Sawi Desa Purwonegoro ;
3. Fotocopy pernyataan dari Kecamatan Purwonegoro tanggal 9 April 2001
4. Fotocopy Surat nikah Wiryabesari dengan isterinya Sainah tanggal 7 Agustus 1966.

B. BUKTI SAKSI(dari Tergugat I, II, III, V) ;

1. Saksi I , YADIKARTA, kesaksiannya antara lain :
 - Bahwa Ki dan Ni Amadgarya telah meninggal dunia, yang meninggal lebih dahulu adalah Ki Amadgarya.

- Bahwa tanah sengketa semula berasal dari Amadgarya, setelah meninggal dunia dikerjakan oleh anaknya ;
- Bahwa pada waktu Wiryabesari sakit yang merawat adalah anak dari Warsini yaitu Nuryati, Watri, Ruswati.
- Bahwa Warsini meninggal lebih dahulu dengan Wiryabesari;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Ni Sawi pernah merawat Ki Wiryabesari ;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui adanya hibah tanah sengketa dari Wiryabesari kepada Ni Sawi Supardjo :
- Bahwa Ni Sawi sudah menguasai seperempat dari tanah sengketa;

2. Saksi II , SUMEDJA, kesaksiannya antara lain :

- Bahwa saksi kenal dengan Ki dan Ni Amadgarya, yserta yang meninggal lebih dahulu dari keduanya adalah Ki Amadgarya;
- Bahwa Ki Wiryabesari sudah meninggal dunia dengan meninggalkan seorang anak Warsini yang juga telah meninggal dunia dan meninggalkan anak Nuryati, Watri, Ruswati ;
- Bahwa Ki Tirtadiwiryia alias Satim meninggal anak Sipon, Sumrakit, Sugiadi, Narmi, Tuti, Watini ;
- Bahwa pada saat Wiryabesari sakit yang merawat adalah anak dari Warsini yaitu Nuryati(cucu) ;
- Bahwa yang saksi ketahui saat Wiryabesari berjalan kemudian sakit yang tidak bisa ditahan kemudian singgah di rumah Ni Supardjo Sawi kemudian meninggal dunia di rumah tersebut ;

- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui tanah sengketa oleh Wiryabesari dihibahkan kepada Ni Supardjo alias Sawi.
 - Bahwa yang mengerjakan tanah sengketa adalah Ni Amad Supardjo, Ni Amadrawi alias Mijem cs ;
3. Saksi III, KARTAWIKRAMA kesaksiannya antara lain :
- Bahwa Wiryabesari sudah meninggal dunia lebih kurang dua tahun yang lalu ;
 - Bahwa Ki dan Ni Amadgarya telah meninggal dunia dan yang meninggal lebih dahulu adalah Ki Amadgarya serta meninggalkan anak yaitu :
 1. Ki Wiryabesari alias Misman sudah meninggal dunia ;
 2. Ki Tirtadiwiryia alias Satim telah meninggal dunia ;
 3. Ni Sarodji alias Tumpi telah meninggal dunia ;
 4. Ni Amadrawi alias Mijem masih hidup;
 5. Ni Amadsupardjo masih hidup ;
 - Bahwa Ki Wiryabesari sudah meninggal dunia dengan meninggalkan seorang anak Warsini, juga telah meninggal dunia dengan meninggalkan tiga anak yaitu Nuryati, Watri, Ruswati ;
 - Bahwa saksi tidak pernah mengetahui Ki Wiryabesari dirawat/ikut Ni Sawi ;
 - Bahwa batas-batas tanah sengketa adalah :

Sebelah Utara : tanah milik Yuswari, Supardi, Suryanto ;

Sebelah Timur: tanah milik Ruhadi ;

Sebelah Selatan: tanah milik Muhrodji ;

Sebelah Barat : tanah milik Sumedja ;

- Bahwa menurut saksi tanah sengketa tidak pernah dihibahkan kepada siapapun dan juga tidak pernah dihibahkan dari Wiryabesari kepada Ni Sawi ;
- Bahwa tanah sengketa adalah peninggalan dari Ki Amadgarya ;
- Bahwa tanah sengketa yang mengerjakan adalah Ni Amadsupardjo dan Ni Amadrawi cs ;
- Bahwa tanah sengketa oleh Amadgarya sudah dibagikan kepada anak-anaknya ;
- Bahwa yang saksi ketahui yang merawat masa tua Wiryabesari adalah Nuryati (cucunya) ;

4. Saksi IV, MUNASIR kesaksiannya sebagai berikut :

- Bahwa Wiryabesari mempunyai tanah yang sekarang menjadi tanah sengketa ;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui adanya hibah ;
- Bahwa Wiryabesari sekarang telah meninggal dunia ;

5. Saksi V, DARSONI kesaksiannya sebagai berikut :

- Bahwa tanah senketa merupakan harta peninggalan dari Ki Amadgarya;
- Bahwa Ki dan Ni Amadgarya telah meninggal dunia dan yang meninggal lebih dahulu adalah Ki Amadgarya serta meninggalkan anak yaitu :

1. Ki Wiryabesari alias Misman sudah meninggal ;
 2. Ki Tirtadiwiryia alias Satim telah meninggal dunia ;
 3. Ni Sarodji alias Tumpi telah meninggal dunia ;
 4. Ni Amadrawi alias Mijem masih hidup ;
 5. Ni Amadsupardjo alias Sawi masih hidup ;
- Bahwa tanah sengketa sekarang dikerjakan oleh kelima anak Amadgarya ;
 - Bahwa saksi tidak pernah mengetahui adanya hibah dari Ki Wiryabesari kepada Ni Sawi ;
 - Bahwa memasuki masa tuanya yang merawat Wiryabesari adalah Nuryati ;
 - Bahwa saat itu Wiryabesari diperjalan pulang dari sawah merasa sakit kemudian singgah di rumah Ni Sawi kemudian meninggal dunia di rumah Ni Sawi ;
6. Saksi VI, YAHURI, kesaksiannya antara lain :
 - Bahwa Ki Wiryabesari sudah meninggal dunia dengan meninggalkan seorang anak yaitu Warsini, yang juga telah meninggal dunia dengan meninggalkan 3 anak yaitu Nuryati, Watri, Ruswati ;
 - Bahwa Wiryabesari mempunyai tanah peninggalan orang tuanya dan tanah tersebut dibagikan dengan lima orang saudara kandungnya yaitu:
 1. Wiryabesari ;

2. Tirtadiwiyaya ;
3. Ni Sarodji alias Tumpi ;
4. Ni Amadrawi alias Mijem ;
5. Ni Supardjo alias Sawi ;

- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui tanah sengketa dikerjakan oleh Ni Sawi dan yang mengerjakan tanah sengketa adalah Nuryati ;

- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui adanya hibah dari Wiryabesari kepada Ni Sawi

7. Saksi VII, GATOT BUCHORI, kesaksiannya antara lain :

- Bahwa tanah sengketa terletak di Blok Wali Desa Purwonegoro;

- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui adanya hibah dari Ki Wiryabesari kepada Ni Sawi ;

- Bahwa Ni Sawi mengerjakan seperlima dari tanah sengketa ;

Untuk menguatkan dalilnya Tergugat mengajukan bukti :

A. BUKTI SURAT :

1. Fotocopy letter C Desa Purwonegoro Nomor 1365 atas nama Ni Amadsupardjo alias Sawi ;

2. Fotocopy letter C Desa Purwonegoro Nomor: 806 atas nama Hamadkarja Ni Djami ;

Menimbang Tergugat VI tidak mengajukan bukti-bukti dan tergugat VII hanya mengajukan bukti surat dan telah diadakan pemeriksaan setempat pada tanggal 9 Juni 2001, hasilnya :

Batas utara : tanah milik Yuswari, Supardi, Suryanto ;

Batas Timur : tanah milik Ruhadi ;

Batas Selatan : tanah milik Muhrodji ;

Batas Barat : tanah milik Sumedja ;

Selanjutnya tanah sengketa dibagi/dikuasai oleh 5(lima) orang yaitu :

1. Tanah sengketa yang dikuasai NI SUPARDJO (Penggugat) dengan batas-batasnya :

Batas Utara : tanah milik Yuswari, Supardi ;

Batas Timur : tanah sengketa dikuasai Ni Sarodji/Mijem
(tergugat I)

Batas Selatan : tanah sengketa yang dikuasai Yatini (Tergugat II)

Batas Barat : tanah milik Sumedja ;

2. Tanah sengketa yang dikuasai YATINI (Tergugat II) dengan batasnya :

Batas Utara : tanah sengketa yang dikuasai Penggugat ;

Batas Timur : tanah sengketa yang dikuasai Ni Sarodji Mijem
(Tergugat I) ;

Batas Selatan : tanah sengketa yang dikuasai Watini (tergugat V) ;

Batas Barat : tanah milik Sumedja ;

3. Tanah sengketa yang dikuasai WATINI (Tergugat V) batas-batasnya

Batas Utara : tanah sengketa yang dikuasai Yatini (Tergugat II) ;

Batas Timur : tanah sengketa yang dikuasai Ni Sarodji (T I) ;

Batas Selatan : tanah milik Muhrodji ;

Batas Barat : tanah milik Sumedja ;

4.2.3. Pertimbangan Hakim .

Pertimbangan Hakim dapat dilihat dari keputusannya yaitu :

A. DALAM EKSEPSI :

Menimbang terhadap eksepsi Tergugat I, II, III, V Majelis Hakim berpendapat sudah menyangkut pokok perkara, untuk itu haruslah ditolak ;

Menimbang terhadap eksepsi Tergugat VI, Majelis Hakim berpendapat sudah menyangkut pokok perkara, untuk itu haruslah ditolak ;

Menimbang terhadap eksepsi Tergugat VII, Majelis Hakim berpendapat sudah menyangkut pokok perkara, untuk itu haruslah ditolak ;

B. DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang berdasarkan jawaban-jawaban yang dilakukan kedua belah pihak maka di dapat fakta-fakta sebagai berikut :

1. Bahwa KI dan NI AMADGARYA telah meninggal dunia, dan yang meninggal dunia terlebih dahulu adalah KI AMADGARYA seerta meninggalkan anak yaitu :

- KI WIRYABESARI alias MISMAN sudah meninggal dunia ;
- KI TIRTADIWIRYA alias SATIM telah meninggal dunia ;
- NI SARODJI alias TUMPI telah meninggal dunia ;
- NI AMADRAWI alias MIJEM (Tergugat I) masih hidup ;
- NI AMAD SUPARDJO alias SAWI (Penggugat) masih hidup ;

2. Bahwa , KI WIRYABESARI sudah meninggal dunia dengan meninggalkan seorang anak yaitu WARSINI, WARSINI juga telah meninggal dunia dengan meninggalkan anak yaitu NURYATI (Tergugat III), WATRI, RUSWATI ;
3. Bahwa , KI TIRTADIWIRYA alias SATIM telah meninggal dunia dan mempunyai 6(enam) orang anak yaitu :
 - SIPON ;
 - SUMRAKIT ;
 - SUGIADI ;
 - NARMI ;
 - TUTI ;
 - WATINI(Tergugat V) ;
4. NI SARODJI alias TUMPI telah meninggal dunia, dengan meninggalkan anak YATINI (Tergugat II) ;
5. Bahwa, tanah yang menjadi sengketa adalah sebagai berikut :

Sebidang tanah peninggalan dari Ki dan Ni Amadgarya dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	: tanah milik Yuswari , Supardi ,Suryanto ;
Sebelah Timur	: tanah milik Ruhadi ;
Sebelah Selatan	: tanah milik Muhrodji ;
Sebelah Barat	: tanah milik Sumedja ;

Selanjutnya tanah sengketa tersebut dibagi dikuasai oleh 5(lima) orang yaitu :

- Tanah yang dikuasai Penggugat dengan batas-batasnya :

Sebelah Utara : tanah milik Yuswari, Supardi;
Sebelah Timur : tanah sengketa dikuasai Ni Sarodji (T II)
Sebelah Selatan : tanah sengketa yang dikuasai Yatini(T II) ;
Sebelah Barat : tanah milik Sumedja ;

- Tanah sengketa yang dikuasai YATINI (Tergugat II)

Sebelah Utara : tanah senketa yang dikuasai penggugat ;
Sebelah Timur : tanah sengketa dikuasai Ni Sarodji (T I) ;
Sebelah Selatan : tanah sengketa yang dikuasai Watini (T V)
Sebelah Barat : tanah milik Sumedja ;

- Tanah sengketa yang dikuasai WATINI (Tergugat V) :

Sebelah Utara : tanah sengketa dikuasai Yatini (tergugat II)
Sebelah Timur : tanah sengketa yang dikuasai Ni Sarodji
(Tergugat I) ;
Sebelah Selatan : tanah milik Muhrodji ;
Sebelah Barat : tanah milik Sumedja ;

- Tanah sengketa yang dikuasai Ni SARODJI alias MIJEM(T I) :

Sebelah Utara : tanah milik Yuswari, Supardi ;
Sebelah Timur : tanah sengketa dikuasai Penggugat ; tanah
sengketa sengketa dikuasai Nuryati (T III) ;
Sebelah Selatan : tanah milik Muhrodji ;
Sebelah Barat : tanah sengketa yang dikuasai Tergugat II,
IV dan Penggugat ;

- Tanah sengketa dikuasai NURYATI (Tergugat III) yang setahun yang lalu dijual kepada AMAD SURYANTO ;

Sebelah Utara : tanah sengketa yang dikuasai Penggugat ;

Sebelah Timur : tanah milik Ruhadi ;

Sebelah Selatan : tanah milik Muhroji ;

Sebelah Barat : tanah sengketa dikuasai Ni Sarodji (T I)

- Tanah sengketa dikuasai Ni SUPARDJO alias SAWI (Penggugat) :

Sebelah Utara : tanah milik Suryanto ;

Sebelah Timur : tanah milik Ruhadi ;

Sebelah Selatan : tanah sengketa dikuasai Nuryati (T III);

Sebelah Barat : tanah sengketa dikuasai Ni Sarodji/Mijem
(Tergugat I);

6. Bahwa setelah Amadgarya meninggal dunia tanah sengketa dikuasai Wiryabesari ;
7. Bahwa dari Wiryabesari tanah sengketa dihibahkan ke Ni Supardjo alias Sawi akan tetapi keterangannya hanya didasarkan dari keterangan orang lain dan tidak mengetahui sendiri serta saksi II Penggugat menyatakan seingat saksi Wiryabesari saat hibah mengatakan sudah jadi haknya ;
8. Bahwa adanya hibah tahun 1966 dari Wiryabesari kepada Ni Amad Supardjo alias Sawi ;
9. Bahwa setelah Amadgarya meninggal dunia tanah sengketa dikerjakan oleh semua anak-anak dari Amadgarya ;

10. Bahwa pada saat Wiryabesari sakit yang merawat adalah anak dari Warsini yaitu Nuryati(cucu) :

11. Bahwa Wiryabesari selama sakit tidak pernah dirawat oleh Penggugat tetapi saat diperjalanannya sakit kemudian singgah dirumah Sawi dan kemudian meninggal dunia ;

12. Bahwa tidak pernah ada hibah atas tanah sengketa dari Wiryabesari kepada Ni Amad Supardjo alias Sawi ;

13. Bahwa tanah sengketa pada persil No.806 atas nama Hamadkarya dan pada persil No.1365 atas nama Amad Supardjo Ni Sawi tidak ada sengketa ;

Menimbang, bukti surat P2 tidak perlu dipertimbangkan dan dikesampingkan karena hanya tanda pelunasan pajak, hanya 1 tahun.

Menimbang , bukti surat T 1,2,3,5, III hanya merupakan penolakan untuk pensertipikatan tanah ke Badan Pertanahan Nasional tidak ada relevansinya, untuk itu dikesampingkan tidak perlu dipertimbangkan.

Menimbang, bukti surat T 1,2,3,5, IV merupakan bukti peralihan dari Wiryabesari, karena tidak ada kaitannya, untuk itu dikesampingkan tidak perlu dipertimbangkan.

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat adalah Warga Negara Indonesia Asli atau pribumi dan tanah sengketa terletak di Desa Purwonegoro, Kecamatan Purwonegoro, Kabupaten Banjarnegara maka yang berlaku bagi kedua belah pihak adalah hukum adat Jawa Tengan khususnya yang berlaku di Daerah Kabupaten Banjarnegara ;

Menimbang bahwa dalil Penggugat sebagian telah dibantah oleh Para Tergugat, maka beban ada pada pihak Penggugat terlebih dahulu untuk membuktikan dalilnya kecuali yang telah diakui oleh Para Tergugat ;

Menimbang bahwa yang menjadi inti persoalan dalam gugatan Penggugat adalah masalah hibah tanah sengketa ;

Menimbang bahwa berdasarkan apa yang ada dalam gugatan dan jawaban Para Tergugat serta replik dan duplik didukung oleh keterangan para saksi kedua belah pihak maka dapat disimpulkan kedua belah pihak telah sepakat terhadap hal yang sebagaimana terdapat dalam fakta hukum.

Menimbang bahwa menurut dalil Penggugat telah adanya hibah atas tanah sengketa dari Wiryabesari kepada Ni Amad Supardjo alias Sawi sedangkan Para Tergugat tidak pernah adanya hibah itu, untuk itu Penggugat wajib membuktikan terlebih dahulu dalilnya ;

Menimbang bahwa untuk memperkuat adanya hibah sebagaimana dalil Penggugat, maka Penggugat mengajukan bukti-bukti sebagai berikut :

- Bahwa didalam sertipikat Hak Milik No.19 tercantum atas nama Wiryabesari kemudian atas dasar Akta Hibah dari Camat Purwonegoro tanggal 24 Nopember 1966 dibalik nama atas nam Ni Amad Supardjo.

- Bahwa berdasarkan keterangan saksi dari Penggugat menyatakan tidak mendengar secara langsung adanya hibah tersebut, hanya disuruh Kepala Desa saja untuk mengurus sertipikat ;
- Bahwa saksi II dari Penggugat menyatakan mendengar sendiri adanya hibah dari Wiryabesari dengan kalimat sudah menjadi haknya Sesuai dengan sifat hukum adat yang tunai dan terang maka untuk adanya hibah tersebut haruslah memenuhi kriteria yaitu adanya ikrar (yang berupa ucapan) dari pemilik tanah yang berisi menyerahkan tanah kepada siapa yang dikehendakinya dan ikrar tersebut disaksikan oleh orang lain dan ahli warisnya serta perangkat desa dan ikrar tersebut diucapkan tidak dibawah tekanan dan dalam keadaan sadar serta sejak saat itu pula tanah yang diserahkan tersebut dikerjakan oleh sipenerima hibah dan proses selanjutnya barulah diselesaikan proses administrasi antara lain dibuatnya akta hibah sampai dengan perubahan nama dalam sertipikat ;

Telah ternyata dalam persidangan ini didapatkan fakta hukum Wiryabesari tidak pernah mengucapkan ikrar hibah tersebut dan sejak tahun 1966 tanah sengketa belum pernah dikerjakan oleh si penerima hibah (Ni Amad Supardjo alias Sawi), dengan demikian dari apa yang diuraikan oleh saksi Penggugat, Majelis Hakim berpendapat tidak pernah ada hibah dari Wiryabesari kepad Ni Amad Supardjo alias Sawi ;

Menimbang bahwa dengan demikian hibah tersebut tidak pernah ada akan tetapi telah ternyata di dalam sertipikat hak milik No.19

tercantum atas nama Wiryabesari kemudian atas dasar Akta Hibah dari Camat Purwonegoro tanggal 24 Nopember 1966 dibalik nama atas nama Ni Amad Supardjo, hal ini menurut Majelis Hakim perubahan nama dalam sertipikat atas dasar hibah adalah tidak benar karena telah dibuktikan dalam pertimbangan terdahulu kalau tidak pernah ada hibah ;

Menimbang bahwa Penggugat juga tidak bisa menunjukkan adanya akta hibah yang telah ditanda tangani oleh Wiryabesari ;

Menimbang bahwa dengan apa yang telah diuraikan diatas ditambah dengan apa yang telah Para Tergugat ajukan untuk memperkuat dalilnya maka didapat hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa para saksi Para Tergugat menyatakan tidak pernah adanya hibah dari Wiryabesari kepada Ni Amad Supardjo alias Sawi ;
- Bahwa didalam buku C desa tidak diketemukan adanya tanah sengketa atas nama Wiryabesari yang ada tanah sengketa atas nama Hamadkarja ;
- Bahwa didalam buku C desa ada nama Ni Amad Supardjo Sawi tetapi tidak mempunyai tanah sengketa ;
- Bahwa didalam kolom keterangan atas nama sengketa tidak pernah ada tertulis hibah ;

Dari hal yang telah dibuktikan oleh Para Tergugat melalui bukti surat maka didapat fakta hukum kalau atas tanah sengketa tidak pernah ada hibah dan Wiryabesari tidak pernah tercatat dalam buku C desa tertulis memiliki tanah sengketa, yang benar tanah sengketa milik Amadgarya

maka akibat hukumnya Wiryabesari tidak memiliki kewenangan melakukan perbuatan hukum atas tanah sengketa tersebut ;

Menimbang dari apa yang telah dipertimbangkan tersebut diatas ukti dari Penggugat dibandingkan dengan bukti dari Para Tergugat maka dapat disimpulkan Penggugat tidak bisa membuktikan adanya hibah antara Wiryabesari atas tanah sengketa kepada Ni Amad Supardjo alias Sawi haruslah ditolak ;

Menimbang bahwa pada petitum ke2 “menyatakan hukumnya bahwa Wiryabesari pada tanggal 10 Juli 1999 telah meninggal dunia dengan meninggalkan harta peninggalan berupa tanah sengketa tersebut”, oleh karena sesuai dengan apa yang telah dibuktikan diatas telah ternyata Wiryabesari bukan pemilik dari tanah sengketa , maka untuk itu petitum tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang bahwa pada petitum ke3 “Menyatakan hukumnya bahwa hibah atas tanah sengketa yang diterima Penggugat dari Wiryabesari adalah sah dan beralasan hukum “, oleh karena sesuai dengan apa yang telah dipertimbangkan diatas yaitu tidak pernah ada hibah, dan petitum ke2 ditolak maka untuk itu petitum inipun haruslah ditolak ;

Menimbang bahwa petitum ke4 “Menyatakan hukumnya bahwa penguasaan Para Tergugat atas tanah sengketa adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum”, oleh karena petitum ke3 ditolak maka

penguasaan Para Tergugat atas tanah sengketa dibenarkan secara hukum, untuk itu petitum ke4 haruslah ditolak ;

Menimbang bahwa petitum ke5 “Menyatakan bahwa pensertipikatan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta pencatatan sebagian tanah sengketa kedalam Buku Letter C desa atas nama Tergugat III dan V adalah melawan hukum “, pensertipikatan tanah atas nama Tergugat adalah dibenarkan oleh Hukum , untuk itu petitum ke5 haruslah ditolak ;

Menimbang bahwa petitum ke6 “Menyatakan bahwa oleh karena penguasaan Para Tergugat terhadap tanah sengketa adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum, maka perbuatan Kantor Agraria/Badan Pertanahan Nasional menerbitkan SHM No.792 dan SHM No.794 adalah merupakan perbuatan melawan hukum”, oleh karena peetitum ke2 dan ke3 ditolak, maka perbuatan Kantor Pertanahan Nasional menerbitkan sertipikat adalah dibenarkan menurut hukum, untuk itu petitum ke6 haruslah ditolak;

Menimbang bahwa petitum ke7 “Menyatakan proses penerbitan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional telah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum , maka terhadap SHM No.792 atas nama Yatini (tergugat II) dan SHM No.794 atas nama Ni Amadrawi alias Mijem (tergugat I) haruslah pula dinyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum”, oleh karena petitum ke6 ditolak

maka penerbitan sertipikat Hak Milik No.792 dan Hak Milik No.794 adalah sah menurut hukum, untuk itu petitum ke7 haruslah ditolak ;

Menimbang bahwa petitum ke8 “Menyatakan bahwa proses penerbitan letter C atas nama Nuryati binti Yusmanto alias Yusri(Tergugat III) dan Letter C atas nama Watini binti Tirtadiwirya alias Satim (tergugat V) haruslah juga dinyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum dan menghukum tergugat VII untuk merubah letter C atas tanah sengketa tersebut menjadi atas nama Penggugat”, Letter C yang ada haruslah dibenarkan menurut hukum oleh karena ternyata tidak ada hibah, untuk itu petitum ke8 haruslah ditolak ;

Menimbang bahwa petitum ke9 “Menghukum para tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat tanpa syarat dan bila perlu dengan bantuan alat negara”, oleh karena telah dibuktikan kalau penguasaan tanah sengketa oleh Para Tergugat adalah sah maka untuk itu petitum ke9 haruslah ditolak ;

Menimbang berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka tuntutan Penggugat dalam gugatannya haruslah ditolak seluruhnya ;

M e n g i n g a t :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 beserta peraturan pelaksanaannya ;

2. Hukum adat yang berlaku di Daerah Kabupaten Banjarnegara Propinsi Jawa Tengah ;
3. Undang-undang dan Peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan itu ;

MENGADILI:

A. DALAM EKSEPSI :

Menolak seluruh eksepsi Tergugat I, II, III, V, VI VII ;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.594.500,-(lima ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus rupiah)

4.3. FAKTOR PENYEBAB SERTIPIKAT GANDA DI KABUPATEN BANJARNEGARA.

4.3.1. Faktor Ekstern Terjadinya Sertipikat Ganda di Kantor Pertanahan Banjarnegara.

Untuk mendapat gambaran tentang faktor yang menyebabkan terjadinya sertipikat ganda dari kasus yang terjadi adalah mengenai alat-alat bukti hak yang berbeda beda digunakan untuk mengajukan permohonan pendaftaran haknya atas tanah yang sama. Alat bukti hak yang digunakan pemohon sertipikat yang telah terbit lebih

dahulu berbeda dengan alat bukti hak yang digunakan pemohon sertifikat yang terbit berikutnya

Permohonan sertifikat yang terbit lebih dahulu dan kemudian kepemilikannya beralih kepada Ni Supardjo alias Sawi (dalam hal ini Penggugat) menggunakan alat bukti hak berupa :

1. Letter C Desa Purwonegoro Nomor : 806 persil 1 b kelas D IV dengan luas 0.630 Ha atas nama Hamadkarja Ni Djami.
2. Sertipikat Hak Milik No.19/Desa Purwonegoro atas nama Wiryabesari.
3. Akta Hibah Camat Purwonegoro tanggal 24 Nopember 1966 No. 23.
4. Bukti pembayaran IPEDA.

Berdasarkan permohonan pendaftaran tersebut dengan mengajukan alat bukti hak tersebut di Kantor Pertanahan yang bersangkutan :

1. Permohonan tersebut diterbitkan Sertipikat Hak milik atas nama salah satu ahli warisnya yaitu Wiryabesari.
2. Penerbitan sertifikat tersebut berasal dari konversi tanah pekulen.
3. Kemudian dilakukan balik nama dari Wiryabesari menjadi Ni Amad Supardjo berdasar Akta Hibah Camat Purwonegoro No 23, tanggal 24 Nopember 1966.

Permohonan sertifikat yang berikutnya menggunakan alat bukti :

1. Letter C Desa Purwonegoro Nomor : 806 Persil 1 b kelas D IV
luas 0.630 Ha atas nama Hamadkarja Ni Djami ;
2. Letter C Desa Purwonegoro Nomor 1020 persil 1 D II/43 ;
3. Letter C Desa Purwonegoro Nomor 1089 persil 1 D IV
4. Surat kematian Ki Amadgarya dan Ni Amadgarya;
5. Surat kematian Ni Sarodji alias Tumpi ;
6. Surat Keterangan Hak Waris Ki Amadgarya ;
7. Surat Keterangan Hak Waris Ni Sarodji alias Tumpi;
8. Surat Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang sudah
atas nama masing masing pemohon ;

Berdasarkan permohonan pendaftaran dengan alat alat bukti hak tersebut diatas, Kantor Pertanahan yang bersangkutan :

Menerbitkan sertipikat dengan nama pemohon yaitu Sertipikat Hak Milik No.792 atas nama Ni Amadrawi(Tergugat I) dan sertipikat Hak Milik No.794 atas nama Yatini(Tergugat II) .

Dapat dilihat bahwa masing masing pihak menginginkan bagian bidang tanahnya bisa dikuasai dan dimiliki secara hukum tanpa mendapat gangguan dari pihak lain. Dalam hal ini karena tanah merupakan kebutuhan hidup yang sangat penting bagi seseorang, sehingga merasa perlu untuk memiliki alat bukti kepemilikannya, yaitu berupa sertipikat hak milik atas tanah.

Tumpang tindih dua sertipikat hak atas tanah/*overlapping* tersebut diketahui karena adanya pengajuan keberatan dari pihak Ni Supardjo

(Penggugat) terhadap munculnya dua sertipikat hak milik lain terhadap sebagian dari tanah yang telah diterbitkan sertipikat hak milik atas namanya.

4.3.2. Faktor Intern Terjadinya Sertipikat Ganda di Kantor Pertanahan Banjarnegara.

1. Berdasarkan keterangan dari Kantor Pertanahan dapat diketahui sertipikat ganda tersebut semuanya telah dilakukan pengukuran, pemetaan dan pengumuman. Didalam sertipikat yang terbit lebih dahulu masih menggunakan gambar situasi sementara/sket desa, sehingga keberadaan Sertipikat No.19/Desa Purwonegoro tidak begitu nampak secara jelas dan hal ini baru diketahui dengan adanya surat permohonan pembatalan dari Ni Amad Supardjo.
2. Permohonan sertipikat Hak Milik atas dasar konversi bersumber dari turunan letter C yang ada di desa pada Badan Pertanahan Nasional bisa dikabulkan/disetujui, Badan Pertanahan Nasional menganggap benar data-data penguasaan fisik bidang tanah dari Kelurahan/Desa setempat karena di Badan Pertanahan Nasional memang tidak ada buku atau daftar penguasaan fisik bidang tanah di wilayahnya, sehingga hal demikian dimungkinkan terjadi sepanjang nama pada Letter C sudah sesuai dengan nama pada Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang(SPPT) sudah bisa dijadikan dasar permohonan konversi.

Ketidaktelitian Kantor Pertanahan nampak pada kegiatan pembuktian hak, penelitian mengenai kebenaran alat bukti hak yang digunakan pemohon yang sertifikatnya telah terbit lebih dahulu antara lain bahwa permohonan didasarkan pada konversi hak atas tanah pekulen yang sebenarnya pada letter C tertulis atas nama Hamadkarya Ni Djami bukan atas nama Wiryabesari.

Penelitian mengenai kebenaran alat-alat bukti hak berupa apapun sangat tergantung dari petugas Kantor Pertanahan(Panitia Ajudikasi) yang bersangkutan. Apabila petugas tersebut teliti serta cermat dan tetap berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sudah semestinya berkas permohonan yang tidak memenuhi syarat untuk didaftarkan/ diragukan kebenarannya akan ditolak

3. Konversi sendiri sebenarnya bisa dilaksanakan sepanjang fisik bidang tanah telah dikuasai paling tidak dari tahun 1960 sampai dengan tahun 1997 secara terus menerus dan tidak terputus oleh salah satu pihak dan atau ahli warisnya. Sedangkan permohonan peralihan hak atas tanah pada BPN yang berasal dari girik/pethok D/letter C setelah tahun 1997 sudah harus dengan akta PPAT, dengan diterbitkannya akta PPAT baik itu Jual Beli/ Hibah/ Pembagian Harta Bersama, setidaknya bisa menghindari munculnya sertifikat ganda, karena para pihak hadir didepan PPAT dalam penandatanganan akta.

3.1. Permohonan pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan, ketidak telitian Kantor Pertanahan juga dapat terjadi dilihat pada penerbitan sertipikat yang terbit atas nama Wiryabesari yaitu hanya salah satu ahli waris, seharusnya sertipikat diterbitkan atas nama para ahli waris. Sebelum berlakunya PP 24 Tahun 1997 semestinya petugas Kantor Pertanahan berpedoman pada Surat Edaran dari Kepala Direktur Pendaftaran tanah Direktora. Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri tanggal 20 Desember 1969 No.Dpt/12/63/12/69 yang menyatakan bahwa :

Untuk keseragaman dan berpokok pangkal pada pembagian golongan Warga Negara Indonesia maka hendaknya Surat Keterangan Waris oleh Warga Negara Indonesia :

1. Golongan Keturunan Barat(Eropa) dibuat oleh Notaris.
2. Golongan penduduk Asli, surat keterangan oleh para ahli waris disaksikan oleh Lurah dan diketahui Camat setempat.
3. Golongan Keturunan Tionghoa dibuat oleh Notaris
4. Golongan Keturunan Timur Asing lainnya oleh Balai Harta Peninggalan (BHP).

Setelah berlakunya PP No.24 Tahun 1997 semestinya Kantor Pertanahan berpedoman pada ketentuan Pasal 111

ayat (1) huruf c Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN

No.3 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa :

Surat tanda bukti sebagai Ahli Waris dapat berupa :

- Wasiat dari pewaris atau
- Putusan Pengadilan atau
- Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan atau
- Bagi WNI Asli dengan Surat keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh para Ahli Waris dengan di saksi 2(dua) saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Lurah dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal
- Bagi WNI Tionghoa dengan Akta Keterangan Hak mewaris dari Notaris.
- Bagi WNI Keturunan Timur Asing lainnya Surat Keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan (BHP).

3.2. Dalam hal adanya permohonan hak atas tanah berdasarkan hibah, Kantor Pertanahan telah mendasarkan dari adanya Akta Hibah yang dibuat oleh Camat(Pejabat Pembuat Akta Tanah), dan karena inti permasalahan/sengketa yang dihadapi adalah masalah hibah tanah sengketa , maka keputusan sah tidaknya suatu hibah diserahkan kepada pengadilan untuk memutuskannya.

Yang dimaksud penghibahan adalah pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun.

Dengan kata pemberian dengan cuma-cuma dan tidak bersyarat.⁴⁹

Menurut Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 yaitu :

“Setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria(selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : Pejabat).”

Pertimbangan Hakim mengenai Hibah yang telah dibuktikan dalam persidangannya, bahwa :

“Sesuai sifat hukum adat yang tunai dan terang, maka untuk adanya hibah haruslah memenuhi kriteria yaitu adanya ikrar(yang berupa ucapan) dari pemilik tanah yang berisi menyerahkan tanah kepada siapa yang dikehendakinya dan ikrar tersebut disaksikan oleh lain dan ahli warisnya serta perangkat desa dan ikrar tersebut diucapkan tidak dibawah tekanan dan dalam keadaan sadar serta sejak saat itu pula tanah yang diserahkan tersebut dikerjakan oleh sipenerima hibah dan proses selanjutnya baru diselesaikan proses administrasinya antara lain dibuatnya akta hibah sampai dengan perubahan nama dalam sertipikat.”

⁴⁹ Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hal 59.

Dari apa yang telah diuraikan penggugat dalam persidangan Majelis Hakim berpendapat “Tidak pernah ada hibah dari Wiryabesari kepada Ni Amad Supardjo alias Sawi”

4. Faktor lain yang juga menyebabkan timbulnya sertipikat ganda adalah tidak adanya tindakan administrasi untuk mencatat dalam buku register wajib pajak tentang tanah-tanah yang sudah bersertipikat sehingga kadang-kadang Kantor Kelurahan/Desa menerbitkan surat keterangan riwayat tanah yang kedua kalinya atas tanah yang sudah bersertipikat.
 - Untuk permohonan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari hak lama baik melalui pengakuan hak dibuktikan dengan alat-alat bukti pemilikan tertulis mengenai adanya hak tanah pada saat pendaftaran tanah, alat bukti pemilikan yang dipunyai pemohon masih harus dilengkapi Surat Keterangan Riwayat Tanah/ Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kelurahan letak tanah yang bersangkutan setelah dilaksanakan pendaftaran tanah menurut PP No.24 Tahun 1997 untuk tanah-tanah hak lama yang tidak lengkap/tidak ada bukti tertulisnya juga harus dilengkapi pernyataan penguasaan secara fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun dan untuk pendaftaran tanah secara sistim kesaksian dari kelurahan yang dituangkan dan daftar isian tentang riwayat tanah oleh pendaftaran tanah secara sporadik.

Surat keterangan dari kelurahan yang disaksikan oleh 2(dua) orang saksi yang dapat dipercaya kebenarannya.

- Pendaftaran tanah dilaksanakan PP No.24 Tahun 1997 pada dasarnya untuk pendaftan hak-hak lama bukti kepemilikannya harus dilengkapi dengan Surat Keterangan Riwayat Tanah. Sebelum April 1993, Surat Keterangan Riwayat Tanah tersebut dikeluarkan oleh Kepala Kantor Inspeksi Ipeda dan terakhir oleh Kepala Kantor Pelayanan PBB namun setelah keluarnya Surat Edaran No.15/pjg/1993 yang isinya menegaskan bahwa terhitung mulai April tanggal 1 April 1993 para Kepala Kantor Pelayanan PBB tidak dibenarkan menerbitkan Girik/ PetukD/ Ketitir/ Keterangan Obyek Pajak/ sejenisnya. Surat Keterangan Riwayat Tanah dikeluarkan oleh Kelurahan letak tanah yang bersangkutan.⁵⁰
- Penerbitan Surat Keterangan Riwayat Tanah oleh Desa dengan menggunakan blanko yang disiapkan sendiri oleh Desa menjadi faktor penyebab timbulnya sertipikat ganda karena ternyata data administrasi Pertanahan di Kantor Kelurahan tidak lengkap.
- Administrasi pertanahan di Kantor Desa yang tidak lengkap dengan tidak ada catatan tanah-tanah yang sudah bersertipikat

⁵⁰ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Dalam Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1997, hal 18.

mengakibatkan penerbitan/pengeluaran Surat Keterangan Riwayat tanah yang lebih dari sekali.

- Dari uraian diatas menunjukkan peran Kepala Desa dalam pemberian pelayanan kepada masyarakat sangat penting karena apabila tidak didukung data administrasi pertanahan yang rapi/ tertib dan lengkap dapat menjadi faktor yang menyebabkan timbulnya sertipikat ganda, pada kasus ini pendaftaran konversi harus dilengkapi surat keterangan riwayat tanah yang dikeluarkan oleh desa letak tanah yang bersangkutan.

4.3.3. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara Dalam Penyelesaian Kasus Sertipikat Ganda Di Kabupaten Banjarnegara.

Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara mengetahui terjadinya sertipikat yang overlapping tersebut setelah adanya laporan dari pihak Pemegang sertipikat. Berdasarkan laporan tersebut langkah selanjutnya dilakukan pengecekan dan penelitian administrasi, data yuridis dan teknisnya. Untuk memperjelas duduk permasalahan yang dilaporkan, Kantor Pertanahan menggunakan asas musyawarah dengan mempertemukan/mengkonfirmasi para pihak yang merasa memiliki hak maupun yang menguasai tanah-

tanah dimana disinyalir terjadi sertipikat yang overlapping, beserta Kepala Desa (pertemuan tanggal 20-09-2000).⁵¹

Upaya musyawarah yang diselenggarakan ternyata tidak mencapai kesepakatan bagi para pihak, maka Kantor Pertanahan mempersilahkan pihak-pihak apabila berkehendak melanjutkan dengan gugatan di Pengadilan. Kantor Pertanahan memberikan data-data yang diminta oleh Hakim dan pengecekan dilapangan untuk proses persidangnya.

Setelah menimbang perkaranya, Hakimlah yang kemudian memutuskan perkaranya. Berdasar keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ini Kantor Pertanahan dapat melakukan pencabutan salah satu sertipikat yang dinyatakan overlapping.

Kantor Pertanahan dalam melakukan pencabutan sertipikat karena adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, berdasarkan pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, diatur pada Bagian Ketiga mulai Pasal 124 sampai dengan Pasal 133.

Pada Pasal 124 disebutkan :

⁵¹ Hasil wawancara dengan bapak Muhammad Syukri, BPN Banjarnegara.

“(1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan.

(2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan.”

Pada Pasal 125 disebutkan bahwa :

“(1) Permohonan pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.

(2) Satu permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hanya untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya dalam satu Kabupaten/Kota.”

Pada Pasal 126 disebutkan pula bahwa :

“(1) Permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 memuat :

1. Keterangan mengenai pemohon:

- a. apabila perseorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya;
- b. apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

2. Keterangan mengenai tanahnya:

- a. nomor/jenis hak atas tanahnya;
- b. letak tanah, batas-batas dan luas tanah.

3. Alasan permohonan pembatalan dan bukti-bukti lain yang mendukung.

(2) Permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 harus dilampiri dengan:

- a. foto copy identitas;
- b. foto copy surat keputusan/sertipikat;
- c. foto copy akta pendirian badan hukum;
- d. foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama sampai dengan putusan terakhir;
- e. berita acara eksekusi, apabila perkara perdata atau pidana;
- f. atau surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.”

Kantor Pertanahan Banjarnegara melakukan pencabutan terhadap sertipikat atas nama Ni Amad Supardjo dan pencoretan

pada buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan dan memberitahukannya secara tertulis kepada yang bersangkutan. Terhadap tanah yang disengketakan secara fisik telah dikuasai oleh masing-masing pemegang hak sehingga tidak dilakukan peralihan.

BAB V

PENUTUP

5.1. KESIMPULAN.

1. Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah/tidak benar.
2. Adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidak benaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi.
3. Terjadinya Sertipikat Ganda atau Sertipikat Tumpang Tindih adalah merupakan akibat tidak dipetakannya gambar situasi atau Surat Ukur yang menjadi lampiran Sertipikat pada Peta Pendaftaran Tanah atau Peta Situasi yang ada pada Kantor Pertanahan setempat.

5.2. SARAN-SARAN.

1. Sebagai akhir penyusunan tesis ini, maka penulis berusaha memberikan saran-saran yang mungkin berguna bagi masyarakat pada umumnya, dan khususnya Badan Pertanahan Nasional adapun saran-saran yang dapat penulis berikan atau kemukakan disini adalah ketelitian dan kecermatan petugas Kantor Pertanahan (Panitia Adjudikasi) lebih ditingkatkan tidak hanya mengetahui dan menerima apa adanya saja dari data yang diajukan tetapi bisa turun langsung melihat data fisik dilapangan.

2. Jika terjadi persengketaan dalam masalah kepemilikan tanah seharusnya diselesaikan terlebih dahulu secara musyawarah sehingga diperoleh kepastian dan kejelasan mengenai letak, batas, dan luas tanahnya sebelum didaftarkan, sehingga setelah terdaftar tidak ada lagi persolan yang dihadapi dikemudian hari.
3. Sebaiknya data administrasi pertanahan di desa dise'enggarakan secara tertib dan lengkap.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria Seri Hukum Agraria V*, Alumni, Bandung, 1980.
- , *Tentang Dan Sekitar UUPA*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1990.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Dan Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003.
- , *Hukum Pertanahan Seri Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Sertipikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.
- A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1986.
- , *Pendaftaran Tanah Dan Konversi Hak Atas Tanah Negara Menurut UUPA*, Alumni, Bandung, 1988.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Isi Dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2003.
- , *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2002.
- Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1982.
- , *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983.

- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977.
- Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA(UU NO.5 Tahun 1960)*, Alumni, Bandung, 1995.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta,
- , *Mencegah Sengketa Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1986.
- , *401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, Grafindo Persada, Jakarta, 1986.
- , *Mencegah Sengketa Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1986.
- G.Karatasapoetra, *Masalah Pertanahan Di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992
- K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977.
- Maria Sumardjono, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta, 1982.
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1992.
- Muhammad Isa, *Sistim Pendaftaran Tanah Di Indonesia Serta Pengaruhnya Pada Akte-Akte PPAT maupun Sertipikat Hak Atas Tanah*, Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, 1985.
- Supranowo, *Sertipikat Dan Permasalahannya*. Makalah Pada Seminar Nasional Kegunaan Sertipikat Dan Permasalahan. Yogyakarta, 9 Juli 1992.
- Soni Harsono, *Forum Keadilan*, Nomor 17, Maret 1990.
- , *Pengarahan Kepala BPN Pada Seminar Nasional Kegunaan Sertipikat Dan Permasalahannya*, Yogyakarta, 9 Juli 1992.

Soejono dan H.Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996.

Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984.

-----, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta UI Pres 1987.

Rita Ratnawaty dan M. Sadak, *Tata Laksana Pengurusan Hak Atas Tanah*, Pusat Pendidikan dan Latihan Badan Pertanahan Nasional, 2002.

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia, Jakarta, 1988.

Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991.

Utoyo Sutopo, *Masalah Penyalahgunaan Sertipikat Dalam Masyarakat dan Upaya Penanggulangannya*, Makalah Pada Seminar Nasional Kegunaan Sertipikat Dan Permasalahan, Yogyakarta, 9 Juli 1992.

Peraturan Perundang-undangan :

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Wewenang Untuk

Pemberian Hak Atas Tanah dan Kewenangan Pembatalan Keputusan Mengenai Pemberian Hak Atas Tanah.

- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, Pembatalan Hak Atas Tanah.